

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. PAOLO GILOTTA

\* \* \*

N. 74/2018

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 23/01/2019

Ore 9.00

contro

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 14/05/2018 nominava quale Esperto Estimatore lo scrivente Ing. Luca Mazzavillani, con studio in Ravenna, via Alberoni n.49, il quale accettava l'incarico e giurava in Cancelleria in data 31/05/2018. Il Giudice dell'Esecuzione assegnava all'Esperto Estimatore l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione

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

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

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

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

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

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

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

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

disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il

certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario

possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

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

18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico

dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

\* \* \*

#### PREMESSA

Il sottoscritto, dopo aver preso visione della documentazione agli atti, eseguito le visure presso l'Agenzia delle Entrate, controllato e aggiornato quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, preso contatto con l'Ufficio Tecnico Comunale per estrarre copia dei documenti amministrativi necessari, eseguito le indagini di carattere generale ed assunto informazioni circa i valori commerciali di beni simili, effettuati i sopralluoghi nelle date

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

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,

specificando:

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

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

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

\* \* \*

**DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.**

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

\* \* \*

### DATI DI PIGNORAMENTO

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

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

, quale

mandataria di

**Catasto Fabbricati del comune di RAVENNA, beni intestati a:**

proprietaria per la quota di 1/1

Sez. RAVENNA, Foglio 46,

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

- Particella 1410, sub 67, cat. C/6

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sez. RAVENNA, Foglio 72,

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

\* \* \*

#### DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

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

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

- **LOTTI DA N.15 A N.27** Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio '

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

- **LOTTO N.28** Piena proprietà di posto auto, al primo piano

sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio

' con accesso alla rampa, dotata di cancello

automatico, da strada privata su via Bovini; oltre a proporzionali

diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a

norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43.

• **LOTTO N.29** Piena proprietà di box moto, al primo piano

sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio

' con accesso alla rampa, dotata di cancello

automatico, da strada privata su via Bovini; oltre a proporzionali

diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a

norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini

n.41/43.

• **LOTTO N.30** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel

posto al piano primo (piano secondo fuori

terra), composto da n.3 vani oltre a corridoio e WC; oltre a

proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o

condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe

Bovini n.43.

• **LOTTO N.31** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel

posto al piano primo (piano secondo fuori

terra), composto da n.2 vani oltre a disimpegno, WC e ripostiglio;

oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune

o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via

Giuseppe Bovini n.43.

• **LOTTO N.32** Piena proprietà di u.i ad uso ufficio nel posto al piano secondo (piano terzo fuori terra), composto da n.1 vano oltre a disimpegno e WC. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.43.

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

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

• **LOTTO N.35** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ' con accesso pedonale da viale Baracca n.83 (è presente l'ascensore),

ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il

civico 84 e uscita tramite rampa su via Oberdan tra i civici 40 e 42.

Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono

ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

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

facente parte del Condominio posto al piano terra

(piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita

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

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione:

Ravenna, viale Baracca n.77.

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

facente parte del Condominio posto al piano terra

(piano primo fuori terra), composto da ampia superficie di vendita

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

proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e

condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione:

Ravenna, viale Baracca n.81.

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

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

composto da soggiorno con angolo cottura e

soppalco, n.2 camere da letto, disimpegno, n.2 bagni, corte esclusiva.

Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni

e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. Ubicazione:

Ravenna, viale Baracca n.79.

- **LOTTO N.39** Piena proprietà di ufficio posto al piano primo (piano secondo fuori terra) di edificio facente parte del Condominio composto da n.3 locali oltre a disimpegno e n.2 bagni. Il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni e condominiali ai sensi di legge e per destinazione. E' presente l'ascensore. Ubicazione: Ravenna, viale Baracca n.89 (int.6).

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

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

- **LOTTO N.43** Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio , con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.72, ovvero

tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84

e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62.

Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono

ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

• **LOTTE DA N.44 A N.45** Piena proprietà di cantina, al primo piano

sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio

, con accesso pedonale da via Fiume Montone

Abbandonato .84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone

Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima

via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello

automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e

condominiali.

• **LOTTO N.46** Piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano

sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ‘

, con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B, ovvero

tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è

dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti

sulle parti comuni e condominiali.



**LOTTO 1****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 65, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 12 mq, S.C. 13 mq, rendita Euro 54,54

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m. 3.00, più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

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

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata \_\_\_\_\_

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999** per variante in c.o. a  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere  
urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999** per variante al  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità  
formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII.6.9

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

#### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 7.000,00 (euro settemila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 2****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con ,

beni comuni, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in C.F. . Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ in Ravenna intestata a \_\_\_\_\_
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



5) DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a ‘

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio “A” del comparto “A”

lotto 8/B del intestata a

7) Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pt ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 7.000,00 (euro settemila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 3****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

, proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella persona di capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

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

intestata a

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del intestata a

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del via Bovini intestata a

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999** per variante in c.o. a  
realizzazione di recinzione intestata a '

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere  
urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999** per variante al  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità  
formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T.</b>	<b>€ 7.000,00</b>	<b>(euro settemila/00).</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 4****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo

, capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

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

intestata a ‘

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del intestata a

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

5) DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del intestata

7) Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

#### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 7.000,00 (euro settemila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 5****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

, capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a**  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere**  
**urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al**  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità**  
**formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 7.000,00 (euro settemila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 6****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

### VINCOLI

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

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo

; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

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

intestata a '

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del intestata a

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999** per variante in c.o. a  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere  
urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999** per variante al  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del ..... intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità  
formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T.</b>	<b>€ 7.000,00</b>	<b>(euro</b>
<b>settemila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 7****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di Corso Nord srl con sede in Mercato Saraceno (FO) C.F. 02345620401. Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a "**

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"**

lotto 8/B del **intestata a**

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T.</b>	<b>€ 7.000,00</b>	<b>(euro settemila/00).</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 8****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

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

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

. proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 45666 del 05/11/1996** per realizzazione di recinzione intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_
- 4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a**  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere**  
**urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al**  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità**  
**formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	12,30
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>12,30</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,00 x m <sup>2</sup> 12,30 - € 10,00 =	€	6.764,84
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T.</b>	<b>€ 7.000,00</b>	<b>(euro settemila/00).</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 10****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 111, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

, capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

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

intestata a

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del intestata a

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-

commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT



5) DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del intestata a

7) Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>10,50</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,80 x m <sup>2</sup> 10,50 - € 10,00 =	€	5.773,40
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 6.000,00 (euro seimila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 11****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 112, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C.  
1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

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

intestata a ‘

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del intestata a

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-

commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del intestata a

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT



5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999** per variante in c.o. a  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere  
urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999** per variante al  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità  
formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>10,50</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,80 x m <sup>2</sup> 10,50 - € 10,00 =	€	5.773,40
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 6.000,00 (euro seimila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 12****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 113, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere d con sede in . Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032 del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

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

3) **Concessione in variante esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

4) **Concessione per il completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto \_\_\_\_\_

A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

5) DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del intestata :

7) Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>10,50</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,80 x m <sup>2</sup> 10,50 - € 10,00 =	€	5.773,40
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T.</b>	<b>€ 6.000,00</b>	<b>(euro seimila/00).</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 13****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 114, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C.  
1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

**del 15/06/1995** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_ ;

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

intestata a \_\_\_\_\_

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

**edilizie n.707 del 05/05/1997** per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

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

**urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998** per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



5) **DIA P.G. 40351 del 15/10/1999** per variante in c.o. a  
realizzazione di recinzione intestata a

6) **Concessione in variante al completamento esecuzione opere  
urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999** per variante al  
completamento di costruzione di edificio "A" del comparto "A"

lotto 8/B del ..... intestata a

7) **Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità  
formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.**

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio,  
Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a  
programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>10,50</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,80 x m <sup>2</sup> 10,50 - € 10,00 =	€	5.773,40
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 6.000,00 (euro seimila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 14****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1343, Sub. 122, Via Giuseppe Bovini SNC, piano T, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 1, Cons. 11 mq, S.C. 11 mq, rendita Euro 49,99

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

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

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

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

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

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

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

di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, nella quale è individuata col n."8/b", nonché dal progetto planivolumetrico unitario approvato con deliberazione della giunta municipale di Ravenna n.2870/44921 del 26 ottobre 1993 P.G.n.12685/93; l'area scoperta lungo il confine con il mapp.1273 (ora 1410) è gravata da una servitù di elettrodotto interrato a favore della linea che partendo dalla via Bovini alimenterà le cabine Enel mappali 1343/sub.133 e 1343/sub.134.

A risultanza di scrittura privata autenticata dal Notaio Mirri di Ravenna il 27/1/1997 Rep.n.44402 trascritta con nota 22.02.1997 art.2012 è stata formalmente costituita servitù di elettrodotto relativa all'impianto di una cabina elettrica in un locale distinto con velatura rossa nella planimetria allegata al detto atto denominato "cabina Bovini" e distinto dal mapp.1343/sub.133 nonché servitù di passaggio pedonale e carraio per accedere alla cabina stessa da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di ml.3 più esattamente individuata nella planimetria sopra menzionata e servitù non aedificandi per una fascia larga ml.1,50 sui lati nord, est e sud di tale cabina precisandosi che sul lato nord, in confine con il mapp.1272 non potrà essere eretta recinzione alcuna ma dovrà essere messo in opera un cancello della larghezza minima di ml.3 per consentire l'accesso al detto locale. Le spese di manutenzione ordinaria interna sono a carico dell'Enel mentre le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico dei proprietari delle unita immobiliari insistenti sul terreno mapp.1343 n.c.e.u.; il tutto come meglio precisato nella menzionata scrittura privata alla quale si fa riferimento.

**VINCOLI**

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

\* \* \*

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

, capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda al Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

**1) Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1032**

del 15/06/1995 per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

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

intestata a \_\_\_\_\_

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

edilizie n.707 del 05/05/1997 per la costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B

nel comparto A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

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

urbanistiche ed edilizie n.1617 del 10/09/1998 per il completamento di costruzione di complesso residenziale-commerciale-direzionale composto da edifici A e B nel comparto

A lotto 8/B del \_\_\_\_\_ intestata a \_\_\_\_\_

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



5) DIA P.G. 40351 del 15/10/1999 per variante in c.o. a realizzazione di recinzione intestata a ‘

6) Concessione in variante al completamento esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.1802 del 21/10/1999 per variante al completamento di costruzione di edificio “A” del comparto “A”

lotto 8/B del via Bovini intestata a

7) Richiesta di abitabilità P.G. 7167 del 12/02/2001 e abitabilità formatasi per silenzio assenso in data 25/03/2001.

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

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere; Art.VIII,6.9

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

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

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

##### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

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

##### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

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

##### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

##### SPESE CONDOMINIALI

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

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto scoperto PT	ca. mq	10,50
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>10,50</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	680,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-68,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	612,00
• Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	<u>-61,20</u>
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	550,80
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	10,00
* * *		
Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva		
€/m <sup>2</sup> 550,80 x m <sup>2</sup> 10,50 - € 10,00 =	€	5.773,40
<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 6.000,00 (euro seimila/00).</b>		

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 15****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1410, Sub. 132, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 28 mq, S.C. 33 mq, rendita Euro 175,53

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 2,896 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

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

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

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato a Ravenna il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, ed atto in data 30 agosto 2001 rep. n.68106/14851, registrato a Ravenna il 7 settembre 2001 al n. 1576 e quivi trascritto in data 8 settembre 2001 art. 10191.

### VINCOLI

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

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società eseguita per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in . Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.516 del 22/03/2002** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.354 del 27/03/2003** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a
- 3) **DIA P.G. 14633 del 04/03/2004** per variante in c.o. intestata a
- 4) **DIA P.G. 31006 del 06/05/2004** per variante in c.o. intestata a

5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.432 del**

**22/06/2004** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in

diffonità dalla concessione n.516 del 22/03/2002 relativa alla

costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a

;;

6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G.**

**13563/04 e 36595/04 del 06/07/2004.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente

conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a

meno del portone basculante che non risulta installato, il che, tuttavia non si

configura come non conformità.

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

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

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

successive modificazioni.

Alla data del sopralluogo non risultano procedure amministrative e

sanzionatorie in atto.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è definito dal R.U.E. del comune

di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;

- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. L1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di

consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di box auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ' ' con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di box auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante. Il box è, allo stato, privo di portone basculante.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il box ha una superficie netta di 28,45 mq c.ca e di 33,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 82,15 per l'esercizio 17/18 e a € 235,44 come preventivo 18/19.

\* \* \*

CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Box auto P1S	ca. mq	33,00
--------------	--------	-------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>33,00</b>
--------------------------------------	---------------	--------------

\* \* \*

CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, in

condizioni di libero mercato, **il valore commerciale**, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1.200,00
--	------------------	----------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	20%	€/m <sup>2</sup>	-240,00
---------------------------------	-----	------------------	---------

▪ Deprezzamento per presenza aerazione			
--	--	--	--

a soffitto	10%	€/m <sup>2</sup>	-120,00
------------	-----	------------------	---------

▪ Deprezzamento per assenza portone	5%	€/m <sup>2</sup>	<u>-60,00</u>
-------------------------------------	----	------------------	---------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	780,00
--------------------------------------	------------------	--------

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

garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-78,00</u>
--	-----	------------------	---------------

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

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	702,00
----------------------------------	------------------	--------

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

dell'aggiudicatario	€	317,59
---------------------	---	--------

\* \* \*

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

€/m <sup>2</sup> 702,00 x m <sup>2</sup> 33,00 - € 317,59 =	€	22.848,41
---	---	-----------

<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 23.000,00 (euro ventitremila/00).</b>		
--	--	--

**LOTTO 28****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di posto auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di Legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1410, Sub. 67, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 2, Cons. 22 mq, S.C. 22 mq, rendita Euro 117,03

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 1,866 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

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

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

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993

rep.n.54977/11318 registrato a Ravenna il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto

con nota 24 marzo 1993 art.2525, ed atto in data 30 agosto 2001 rep.

n.68106/14851, registrato a Ravenna il 7 settembre 2001 al n. 1576 e quivi

trascritto in data 8 settembre 2001 art. 10191.

### VINCOLI

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

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

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

\* \* \*

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

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

; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

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

scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì

del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e

trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con

sede in . Per la provenienza dei

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

Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.516 del 22/03/2002** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.354 del 27/03/2003** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a ‘
- 3) **DIA P.G. 14633 del 04/03/2004** per variante in c.o. intestata a
- 4) **DIA P.G. 31006 del 06/05/2004** per variante in c.o. intestata a

**5) Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.432 del**

**22/06/2004 per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in**

**diffonità dalla concessione n.516 del 22/03/2002 relativa alla**

**costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a**

**6) Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G.**

**13563/04 e 36595/04 del 06/07/2004.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, pur essendo accatastata, non

risulta urbanisticamente conforme in quanto nell'accertamento di conformità

di cui al n.5 del precedente elenco, il posto auto risulta "in demolizione":

Tuttavia, dalla relazione tecnica allegata a quella pratica non si evincono

modifiche alla distribuzione dei posti auto nell'interrato, pertanto si ritiene

plausibile che la bordatura in linea gialla possa essere un errore grafico.

Peraltro l'accatastamento del posto auto di cui al presente lotto risulta

allegato alla richiesta di agibilità per la quale il reparto Controllo Edilizio del

comune di Ravenna ha rilasciato due referti in data 16/3/2004 e 13/5/2004

senza nulla eccepire sul punto. Si ritiene pertanto che l'u.i. oggetto del

presente lotto possa essere regolarizzata dal punto di vista urbanistico ai

sensi dell'art.19 bis c.1 ter della L.R.23/2004 e succ.ve modifiche e

integrazioni. Dei costi per la redazione e realizzazione di tale pratica si terrà

conto nella stima successiva.

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

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

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

successive modificazioni.

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb ;  
Art. I.1.3
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

#### DESCRIZIONE DEL BENE

##### CARATTERISTICHE GENERALI

Piena proprietà di posto auto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di posto auto al primo piano interrato con pavimentazione in cls, parzialmente scoperto per la presenza di griglia di aerazione in corrispondenza del solaio soprastante.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il posto auto ha una superficie di 22,20 mq c.ca.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è discreto.

#### SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 50,43 per l'esercizio 17/18 e a € 133,56 come preventivo 18/19.

\* \* \*

#### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Posto auto P1S	ca. mq	22,20
----------------	--------	-------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>22,20</b>
--------------------------------------	---------------	--------------

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

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

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1000,00
▪ Deprezzamento per stato d'uso	20% €/m <sup>2</sup>	-240,00
▪ Deprezzamento per presenza aerazione a soffitto	10% €/m <sup>2</sup>	-120,00
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	700,00
▪ Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	-70,00
Valore commerciale unitario del bene sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	630,00
Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	183,99
Spese tecniche per la regolarizzazione dell'u.i.	€	3.000+IVA

\* \* \*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€/m<sup>2</sup> 630,00 x m<sup>2</sup>22,20 - € 183,99-3.000,00\*1,22=€ 10.142,01

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 10.000,00 (euro diecimila/00).**



**LOTTO 29****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di box moto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ' con accesso alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

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

- Particella 1410, Sub. 141, Via Giuseppe Bovini, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/6, Cl. 3, Cons. 5 mq, S.C. 5 mq, rendita Euro 30,99

L'area su cui insiste l'intero condominio è distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1410 Ente Urbano di mq. 4463.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



. proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

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

\* \* \*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,482 millesimi.

Con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1410 sub 159 (rampa, corselli di manovra, scale e locale pompe antincendio) è B.C.N.C. ai subb. dal 12 al 21 e dal 64 al 150, la particella n. n.1410 sub 162 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb..

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

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

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

è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Toscano Rivalta di Ravenna il 16 marzo 1993 rep.n.54977/11318 registrato a Ravenna il 25 marzo 1993 n.1175 e trascritto con nota 24 marzo 1993 art.2525, ed atto in data 30 agosto 2001 rep. n.68106/14851, registrato a Ravenna il 7 settembre 2001 al n. 1576 e quivi trascritto in data 8 settembre 2001 art. 10191.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

€20.000,00.

\* \* \*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di con sede in Per la provenienza dei beni a si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.516 del 22/03/2002** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a XXXXXXXXXX
- 2) **Concessione di variante a esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.354 del 27/03/2003** per la costruzione di edificio direzionale e commerciale in Ravenna, via Canalazzo ang. Via Bovini intestata a
- 3) **DIA P.G. 14633 del 04/03/2004** per variante in c.o. intestata a

;

- 4) **DIA P.G. 31006 del 06/05/2004** per variante in c.o. intestata a



5) **Accertamento di conformità ex art.37 DPR 380/2001 n.432 del 22/06/2004** per varianti interne ed esterne eseguite in c.o. in difformità dalla concessione n.516 del 22/03/2002 relativa alla costruzione di fabbricato in Ravenna, via Canalazzo intestata a

6) **Certificato di conformità edilizia e agibilità interrato P.G. 13563/04 e 36595/04 del 06/07/2004.**

L'unità immobiliare, di cui al presente lotto, risulta sostanzialmente conforme agli elaborati grafici depositati presso l'ufficio tecnico comunale a meno del portone che non risulta installato, senza che ciò ne pregiudichi la conformità.

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

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

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

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2;
- Comp. Perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta a programmazione unitaria, di iniziativa pubblica - Pb

Art. I.1.3

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Medio-piccole strutture di vendita - Art.VIII.6.18.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE****CARATTERISTICHE GENERALI**

Piena proprietà di box moto, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio con accesso

alla rampa, dotata di cancello automatico, da strada privata su via Bovini; il tutto oltre a proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge. Ubicazione in Ravenna, via Giuseppe Bovini n.41/43. L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

L'autorimessa è accessibile anche mediante ascensore.

La strada privata di accesso alla rampa, in area condominiale, risulta asfaltata.

**TIPOLOGIA COSTRUTTIVA**

Trattasi di box moto al primo piano interrato con pavimentazione in cls.

**CARATTERISTICHE DIMENSIONALI**

Il box moto ha una superficie netta di 4,70 mq c.ca e una superficie al lordo dei muri pari a 5.90 mq c.ca.

**STATO DI CONSERVAZIONE**

Lo stato di conservazione è discreto.

### SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 13,78 per l'esercizio 17/18 e a € 39,18 come preventivo 18/19.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

Box moto P1S	ca. mq	5,90
--------------	--------	------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>5,90</b>
--------------------------------------	---------------	-------------

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

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

determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1200,00
--	------------------	---------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	20%	€/m <sup>2</sup>	-240,00
---------------------------------	-----	------------------	---------

▪ Deprezzamento per assenza portone	10%	€/m <sup>2</sup>	-120,00
-------------------------------------	-----	------------------	---------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	840,00
--------------------------------------	------------------	--------

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

garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	-84,00
--	-----	------------------	--------

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

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	756,00
----------------------------------	------------------	--------

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

dell'aggiudicatario	€	52,96
---------------------	---	-------

\*\*\*

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

€/m <sup>2</sup> 756,00 x m <sup>2</sup> 5,90 - € 52,96 =	€	4.407,44
---	---	----------

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 4.000,00 (euro quattromila/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 41****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1145, Sub. 84 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1,  
 Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 1 mq, S.C. 2 mq, rendita Euro 3,31

Il condominio  
 , di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate: Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

\* \* \*

**CONFINI**

L’unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine

beni comuni, salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,096 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1145 sub 98 (loggia, vano scala, ascensore, ripostiglio, scannafosso, rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144 e a tutti i subb. della part. 1145 e alla part.1129; la particella n.1145 sub 99 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251; la particella n.1145 sub 100 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della



part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251.

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

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

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna il 17 luglio 2002, repertorio n. 105313/19739, registrato a Ravenna il 5 agosto 2002 al n. 1346 ed ivi trascritto il 5 agosto 2002 all'art. 10979.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 25 agosto 1980 all'art. 7151 a favore dell' E.N.E.L., gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 27 maggio 1992, repertorio n. 108543/14912, trascritto a Ravenna in data 4 giugno 1992 all'art. 5372;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 5 luglio 2005 all'art. 10055 a favore dell' \_\_\_\_\_, gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ . Per la provenienza dei

beni e \_\_\_\_\_ si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.24 del 22/01/2004** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone Abbandonato intestata a
- 2) **DIA P.G. 67071 del 21/07/2006** per variante in c.o. intestata a
- 3) **Proroga per ultimazione lavori (al PDC 24 del 21/01/2004)** P.G. 5324 del 19/01/2007 rilasciata a “
- 4) **DIA P.G. 115217 del 13/12/2007** per variante in c.o. intestata a
- 5) **Permesso di costruire n.65 del 25/01/2008** di completamento



per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a ‘

- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 59123 del 20/06/2008 e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 18/09/2008 (autorimessa - Condominio c**

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

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

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di alcuni oggetti da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario. Ai fini della procedura l'immobile è da considerarsi libero.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### CARATTERISTICHE GENERALI

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

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,50 mq c.ca e di 2,05 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 9,67 per l'esercizio 17/18 e a € 10,68 come preventivo 18/19.

\* \* \*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

cantina P1 S	ca. mq	2,05
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>2,05</b>

\* \* \*

**CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE**

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

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

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale**, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1400,00
--	------------------	---------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.260,00
--------------------------------------	------------------	----------

▪ Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-126,00</u>
--	-----	------------------	----------------

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

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	1.134,00
----------------------------------	------------------	----------

Spese condominiali insolute a carico dell'aggiudicatario	€	20,35
--	---	-------

\* \* \*

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

€/m <sup>2</sup> 1.134,00 x m <sup>2</sup> 2,05 - € 20,35 =	€	2.304,35
---	---	----------

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 42****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

, proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1145, Sub. 85 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 2 mq, rendita Euro 6,61

Il condominio “Corte Callegari”, di cui il bene di cui al presente lotto fa parte, afferisce complessivamente ad un’area individuata da n.2 particelle così identificate: Catasto Terreni del Comune di Ravenna al Foglio 46, Particella 1144 Ente Urbano di mq. 1866 e Particella 1145 Ente Urbano di mq.2238.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

. proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,098 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1145 sub 98

(loggia, vano scala, ascensore, ripostiglio, scannafosso, rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144 e a tutti i subb.

della part. 1145 e alla part.1129; la particella n.1145 sub 99 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della part. 1145, a tutti

i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251; la particella n.1145 sub 100 (corte) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1144, a tutti i subb. della



part. 1145, a tutti i subb. della part. 1126, alla part.1250, alla part.1251.

La particella 1127 sub 1 (ora 1304) è occupata da una cabina ENEL ha accesso indipendente, ma le relative canalizzazioni attraversano tutte le aree del complesso condominiale per fornire energia elettrica.

L'uso e l'amministrazione delle parti di uso comune o condominiali sono regolati da unico regolamento condominiale per il complesso di fabbricati presenti sulle particelle 1144 e 1145.

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

L'area su cui insiste il complesso di cui è parte la porzione del presente lotto è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna il 17 luglio 2002, repertorio n. 105313/19739, registrato a Ravenna il 5 agosto 2002 al n. 1346 ed ivi trascritto il 5 agosto 2002 all'art. 10979.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 25 agosto 1980 all'art. 7151 a favore de \_\_\_\_\_, gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario

commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 27 maggio 1992, repertorio n. 108543/14912, trascritto a Ravenna in data 4 giugno 1992 all'art. 5372;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 5 luglio 2005 all'art. 10055 a favore del \_\_\_\_\_, gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella \_\_\_\_\_; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_. Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.24 del 22/01/2004** per nuova costruzione di edifici urbani e ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume Montone Abbandonato intestata a \_\_\_\_\_
- 2) **DIA P.G. 67071 del 21/07/2006** per variante in c.o. intestata a \_\_\_\_\_
- 3) **Proroga per ultimazione lavori (al PDC 24 del 21/01/2004)** P.G. 5324 del 19/01/2007 rilasciata a “ \_\_\_\_\_
- 4) **DIA P.G. 115217 del 13/12/2007** per variante in c.o. intestata a \_\_\_\_\_

;

- 5) **Permesso di costruire n.65 del 25/01/2008** di completamento



per la costruzione di edificio urbano in via Fiume Montone abbandonato rilasciato a ‘

- 6) **Richiesta del certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 59123 del 20/06/2008 e agibilità formatasi per silenzio assenso in data 18/09/2008 (autorimessa - Condominic**

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

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

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2

- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art.

III.1.2

- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;

- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

### DESCRIZIONE DEL BENE

#### CARATTERISTICHE GENERALI

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

#### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

#### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,50 mq c.ca e di 2,05 mq c.ca al lordo

dei muri.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

### SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 9,90 per l'esercizio 17/18 e a € 10,94 come preventivo 18/19.

\* \* \*

### CONSISTENZA COMMERCIALE

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

cantina P1 S	ca. mq	2,05
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>2,05</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agence del Territorio, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale**, dei beni in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, possa essere così determinato:

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1400,00
--	------------------	---------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.260,00
--------------------------------------	------------------	----------

▪ Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-126,00</u>
--	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	1.134,00
----------------------------------	------------------	----------

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario	€	20,84
---------------------	---	-------

\*\*\*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€/m <sup>2</sup> 1.134,00 x m <sup>2</sup> 2,05 - €20,84 =	€	2.303,86
--	---	----------

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



**LOTTO 43****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ' \_ ', con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.72, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 116 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L'intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

\* \* \*

**CONFINI**

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con

beni comuni,

salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

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

\* \* \*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,25 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di

aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte,

griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127,

1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub.

129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della

part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala,

ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part.

1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è

B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella

n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i

subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano

scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla

part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti

i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella

n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i

subb. della part.1126 e alla part. 1250.

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

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

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

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

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

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

regolati da regolamento condominiale.

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

è interessata dalle convenzioni di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna il 17 luglio 2002, repertorio n. 105313/19739, registrato a Ravenna il 5 agosto 2002 al n. 1346 ed ivi trascritto il 5 agosto 2002 all'art. 10979.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 25 agosto 1980 all'art. 7151 a favore dell' , gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;

- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 27 maggio 1992, repertorio n. 108543/14912, trascritto a Ravenna in data 4 giugno 1992 all'art. 5372;

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 5 luglio 2005 all'art. 10055 a favore dell' , gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella j

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

#### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con

sede in \_\_\_\_\_ Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

#### REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

#### INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

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

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.191**

**del 07/02/2003** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna,

Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a '

2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.24 del**

**22/01/2004** per nuova costruzione di edifici urbani e

ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume

Montone Abbandonato intestata a

3) **DIA P.G. 51491 del 04/07/2005** per variante in c.o. intestata a

4) **DIA P.G. 56079 del 18/07/2005** per variante in c.o. intestata a

5) **DIA P.G. 58225 del 26/07/2005** per variante in c.o. intestata a

'

6) **DIA P.G. 3119 del 13/01/2006** per variante in c.o. intestata a

'

7) **DIA P.G. 67071 del 21/07/2006** per variante in c.o. intestata a

8) **Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 103689 del**

**29/11/2006** (edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato -

condominio ' ).

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

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

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

successive modificazioni.

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero a meno di alcuni

oggetti da allontanare a cura e spese dell'aggiudicatario.

\* \* \*

## DESCRIZIONE DEL BENE

### CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio , con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.72, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

### TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

### CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,90 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

### SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 13,10 per l'esercizio 17/18 e a € 13,57 come preventivo 18/19.

\* \* \*

## CONSISTENZA COMMERCIALE

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

è la seguente:

cantina P1S	ca. mq	3,00
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>3,00</b>

\* \* \*

#### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1400,00
▪ Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	-140,00
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.260,00
▪ Riduzione valore di mercato per assenza della		
garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10% €/m <sup>2</sup>	-126,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva € / m<sup>2</sup> 1.134,00

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario € 26,67

\*\*\*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€ / m<sup>2</sup> 1.134,00 x m<sup>2</sup> 3,00 - € 26,67 = € 3.375,33

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 44****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio , con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 118 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L'intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT



proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

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

\* \* \*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,26 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di

aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte,

griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127,

1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub.

129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della

part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala,

ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part.

1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è

B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella

n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i

subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano

scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla

part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti

i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella

n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i

subb. della part.1126 e alla part. 1250.

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

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

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

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

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

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

regolati da regolamento condominiale.

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

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna il 17 luglio 2002, repertorio n. 105313/19739, registrato a Ravenna il 5 agosto 2002 al n. 1346 ed ivi trascritto il 5 agosto 2002 all'art. 10979.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 25 agosto 1980 all'art. 7151 a favore del \_\_\_\_\_, gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 27 maggio 1992, repertorio n. 108543/14912, trascritto a Ravenna in data 4 giugno 1992 all'art. 5372;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 5 luglio 2005 all'art. 10055 a favore ( \_\_\_\_\_ ), gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con

sede in \_\_\_\_\_ . Per la provenienza dei beni a \_\_\_\_\_ si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

### REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

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

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.191**

**del 07/02/2003** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna,

Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a “

2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.24 del**

**22/01/2004** per nuova costruzione di edifici urbani e

ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume

Montone Abbandonato intestata a “

3) **DIA P.G. 51491 del 04/07/2005** per variante in c.o. intestata a

████████████████████

4) **DIA P.G. 56079 del 18/07/2005** per variante in c.o. intestata a

5) **DIA P.G. 58225 del 26/07/2005** per variante in c.o. intestata a

6) **DIA P.G. 3119 del 13/01/2006** per variante in c.o. intestata a

7) **DIA P.G. 67071 del 21/07/2006** per variante in c.o. intestata a

8) **Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 103689 del**

**29/11/2006** (edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato -

condominio “

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

Si segnala, in ogni caso, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non

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

successive modificazioni.

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio “  
pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,85 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 13,62 per l'esercizio 17/18 e a € 14,12 come preventivo 18/19.

\* \* \*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

cantina P1 S	ca. mq	3,00
--------------	--------	------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>3,00</b>
--------------------------------------	---------------	-------------

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1400,00
--	------------------	---------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.260,00
--------------------------------------	------------------	----------

▪ Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc. esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-126,00</u>
--	-----	------------------	----------------

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

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	1.134,00
----------------------------------	------------------	----------

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

dell'aggiudicatario	€	27,74
---------------------	---	-------

\* \* \*

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

€/m <sup>2</sup> 1.134,00 x m <sup>2</sup> 3,00 - €27,74=	€	3.374,26
---	---	----------

<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).</b>		
---	--	--

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 45****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ' , con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84 (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1126, Sub. 119 Via Fiume Montone Abbandonato, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 2, Cons. 2 mq, S.C. 3 mq, rendita Euro 6,61

L'intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1126 Ente Urbano di mq. 2909.

\* \* \*

**CONFINI**

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

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

, proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

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

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

\* \* \*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,25 millesimi.

Trattandosi di un complesso condominiale più esteso di della particella su cui insiste il bene oggetto del presente lotto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1126 sub 123 (sala pompe, vasche antincendio) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1144, 1145 e alle partt.1250 e 1251; la particella n.1126 sub 124 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 125 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 126 (porticato, corte, griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 127 (porticato, corte, griglia di

aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127, 1144, 1145

e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub 128 (corte,

griglia di aerazione, scala) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126, 1127,

1144, 1145 e alle partt.1248, 1249, 1250 e 1251; la particella n.1126 sub.

129 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della

part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 130 (vano scala,

ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alla part.

1250; la particella n.1126 sub. 131 (vano scala, ascensore, disimpegno) è

B.C.N.C. a tutti i subb. della part.1126 e alle partt. 1250, 1301; la particella

n.1126 sub. 132 (vano scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i

subb. delle part.1126 e alla part. 1250; la particella n.1126 sub. 133 (vano

scala, ascensore, disimpegno) è B.C.N.C. a tutti i subb. delle part.1126 e alla

part. 1250; la particella n.1126 sub. 143 (rampa di accesso) è B.C.N.C. a tutti

i subb. delle partt.1126, 1144, 1145 e alle partt. 1250, 1251; la particella

n.1126 sub. 144 (rampa di accesso, area di manovra) è B.C.N.C. a tutti i

subb. della part.1126 e alla part. 1250.

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

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

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

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

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

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

regolati da regolamento condominiale.

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

è interessata dalle convenzione di comparto stipulate col comune di Ravenna

con atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna il 17 luglio 2002, repertorio n. 105313/19739, registrato a Ravenna il 5 agosto 2002 al n. 1346 ed ivi trascritto il 5 agosto 2002 all'art. 10979.

Risultano trascritti i seguenti atti:

- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 25 agosto 1980 all'art. 7151 a favore del \_\_\_\_\_, gravante l'originaria particella n. 581 del foglio 72 - catasto terreni;
- atto d'obbligo per la realizzazione di un piano di recupero di iniziativa privata per mq. 40.000 (quarantamila) da destinarsi per una quota corrispondente approssimativamente all'80% (ottanta per cento) ad edilizia residenziale e per la residua quota a terziario commerciale e direzionale, con atto a rogito Notaio Giancarlo Pasi di Cervia in data 27 maggio 1992, repertorio n. 108543/14912, trascritto a Ravenna in data 4 giugno 1992 all'art. 5372;
- servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 5 luglio 2005 all'art. 10055 a favore de \_\_\_\_\_, gravante le originarie particelle nn. 1095 e 500 del foglio 72.

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

; capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

### PROVENIENZA DEL BENE

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con

sede in \_\_\_\_\_. Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

### REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

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

1) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.191**

**del 07/02/2003** per la costruzione di edificio urbano in Ravenna,

Circ Fiume Montone Abbandonato intestata a

2) **Concessione esecuzione opere urbanistiche ed edilizie n.24 del**

**22/01/2004** per nuova costruzione di edifici urbani e

ristrutturazione di edificio esistente in Ravenna, Circ.ne Fiume

Montone Abbandonato intestata a

3) **DIA P.G. 51491 del 04/07/2005** per variante in c.o. intestata a

4) **DIA P.G. 56079 del 18/07/2005** per variante in c.o. intestata a

5) **DIA P.G. 58225 del 26/07/2005** per variante in c.o. intestata a

6) **DIA P.G. 3119 del 13/01/2006** per variante in c.o. intestata a

7) **DIA P.G. 67071 del 21/07/2006** per variante in c.o. intestata a

8) **Certificato di conformità edilizia e agibilità P.G. 103689 del**

**29/11/2006** (edificio su Circ.ne Fiume Montone Abbandonato -

condominio

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

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

successive modificazioni.

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2;
- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica; Art. VIII.2
- Comp. Perimetrale: Spazio urbano, Città storica, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie; Art. VIII.2.2 c2
- Comp. perimetrale: Spazio urbano, Modalità attuative, Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA/PU approvati; Art. III.1.2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici; Art. VIII.2.11;
- Edificio: spazio urbano, Città storica, Edifici, CSR - Edifici di recente edificazione; Art. VIII.2.7

\* \* \*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di cantina, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio , con accesso pedonale da via Fiume Montone Abbandonato n.84, ovvero tramite rampa da via Fiume Montone Abbandonato oltre il civico 84 e uscita tramite rampa sulla medesima via tra i civici 60 e 62. Entrambe le rampe sono dotate di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di cantina al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

La cantina ha una superficie netta di 1,85 mq c.ca e di 3,00 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è molto buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 13,10 per l'esercizio 17/18 e a € 13,57 come preventivo 18/19.

\* \* \*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

cantina P1 S	ca. mq	3,00
--------------	--------	------

<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>3,00</b>
--------------------------------------	---------------	-------------

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

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

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

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1400,00
--	------------------	---------

▪ Deprezzamento per stato d'uso	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-140,00</u>
---------------------------------	-----	------------------	----------------

Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	1.260,00
--------------------------------------	------------------	----------

▪ Riduzione valore di mercato per assenza della garanzia per vizi del bene (proc.esec.)	10%	€/m <sup>2</sup>	<u>-126,00</u>
---	-----	------------------	----------------

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

sottoposto a procedura esecutiva	€/m <sup>2</sup>	1.134,00
----------------------------------	------------------	----------

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

dell'aggiudicatario	€	26,67
---------------------	---	-------

\* \* \*

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

€/m <sup>2</sup> 1.134,00 x m <sup>2</sup> 3,00 - €26,67=	€	3.3375,33
---	---	-----------

<b>Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00).</b>		
---	--	--

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



**LOTTO 46****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

Piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio " con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

\* \* \*

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

proprietaria per la quota di 1/1

Catasto Fabbricati del Comune di RAVENNA Sez. Ravenna, Foglio 72:

- Particella 1147, Sub. 42, Via Augusta Rasponi snc, piano S1, Z.C. 1, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 5 mq, S.C. 4 mq, rendita Euro 19,37

L'intero stabile condominiale è individuato al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 72, Particella 1147 Ente Urbano di mq. 939.

\* \* \*

**CONFINI**

L'unità immobiliare, oggetto del presente lotto, è in confine con beni comuni (vano scala/ascensore, disimpegno, area di manovra), salvo altri.

\* \* \*

**PROPRIETÀ**

proprietaria per la quota di 1/1

\* \* \*

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

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

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

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ**

Sentito anche l'Amministratore, al bene di cui al presente lotto sono compresi proporzionali diritti di comproprietà delle parti di uso comune o condominiali a norma di legge pari a 0,616 millesimi.

Dall'elaborato planimetrico in allegati risulta che la particella n.1147 sub 29 (area di manovra) è B.C.N.C. ai subb. da 1 a 17 e 42; le particelle n.1147 sub 30 (vano tecnico), sub 31 (rampa), sub 32 (filtro, vano sicuro statico), sub 33 (ingresso, disimpegno), sub 34 (vano macchina ascensore, vano scala), sub 35 (vano tecnico), sub.37 (contatori), sub. 38 (corte), sub.39 (corte), sub.43 (corte), sub.46 (corte), sub.47 (corte), sub. 48 (corte) sono B.C.N.C. a tutti i subb.. Si precisa tuttavia che le aree individuate con i subaltemi 38, 39, 43 e 47, pur restando di proprietà condominiale, sono asservite in uso esclusivo, perpetuo e gratuito alle unità immobiliari poste al piano terra ed individuate, rispettivamente, con i subaltemi 18, 19, 20 e 41, così come risulta dai relativi atti di vendita. ai suddetti usi esclusivi è stata attribuita natura e contenuto di servitù prediale, pertanto l'aggiudicatario rinuncerà all'utilizzazione comune delle predette aree asservite alle unità



immobiliari individuate, rispettivamente, con i subalterni 18, 19, 20 e 41. tali aree sono da intendersi, pertanto, in perpetuo al servizio delle relative unità immobiliari sopra indicate e non potranno essere alienate separatamente da esse; le spese di manutenzione saranno per intero a carico dei proprietari delle unità immobiliari servite, che dovranno in ogni caso consentire l'accesso a dette aree per le manutenzioni delle eventuali parti comuni poste nel sottosuolo. Le aree individuate con i subalterni 46 e 48 rimangono di uso comune a tutti i condomini.

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

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

#### VINCOLI

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

\* \* \*

#### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società debitrice è una *società a responsabilità limitata* con n.2 soci di cui uno ricopre la carica di Amministratore Unico quest'ultimo nella

capitale sociale interamente versato

€20.000,00.

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Il bene di cui al presente lotto è pervenuto alla società esecutata per atto di scissione asimmetrica in allegati a rogito del Notaio Marco Maltoni di Forlì del 27/9/2012 Rep.21894/14056, registrato a Forlì il 4/10/2012 al n.6632 e trascritto a Ravenna il 5/10/2012 art.10960 da potere di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ Per la provenienza dei beni a Corso Nord si rimanda alla Certificato Notarile, in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018.

\* \* \*

**ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Si rimanda al Certificato Notarile in atti in atti, redatto dal Notaio Andrea Zuccarello Marcolini di Messina il 27/4/2018; lo scrivente, a seguito di ulteriore ispezione ipotecaria, ha verificato l'assenza di ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data della relazione di cui sopra.

\* \* \*

**REGIME FISCALE**

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari vigente al momento della vendita stessa.

\* \* \*

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

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

- 1) **Permesso di costruire per esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie n.907 del 10/06/2004** per la costruzione di edificio

residenziale condominiale in Ravenna, via Rasponi Augusta

intestata a

2) DIA P.G. 50638 del 25/05/2007 per costruzione di recinzione

intestata a

3) DIA P.G. 87740 del 25/09/2007 per variante in c.o. intestata a

4) Richiesta certificato di conformità edilizia e agibilità P.G.

118958 del 28/12/2007 (agibilità formatasi per silenzio assenso il 27/03/2008).

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

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

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

Urbanisticamente l'edificio oggetto di stima di cui il bene fa parte è definito dal R.U.E. del comune di Ravenna secondo le seguenti componenti:

- Comp. Perimetrale: Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna; Art. IV.1.4 c2
- Comp. di Zona: Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU3 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 4 piani fuori terra e oltre, tessuto saturo Art.VIII.6.5; Art.VIII.6.4 c3.

\* \* \*

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero.

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEL BENE**CARATTERISTICHE GENERALI

Trattasi di piena proprietà di sottoscala/deposito, al primo piano sottostrada, in autorimessa facente parte del condominio ", con accesso pedonale da via Augusta Rasponi n.38B (è presente l'ascensore), ovvero tramite rampa da via Augusta Rasponi fra i civici 38 e 40. La rampa è dotata di cancello automatico. Sono ricompresi proporzionali diritti sulle parti comuni e condominiali.

TIPOLOGIA COSTRUTTIVA

Trattasi di sottoscala/deposito al primo piano interrato con pavimentazione in cls e porta di ingresso in lamiera coibentata.

CARATTERISTICHE DIMENSIONALI

Il sottoscala (hmax=2.38 m c.ca, hmed=1.70 m c.ca) ha una superficie di 5,60 mq c.ca al lordo dei muri.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è buono.

SPESE CONDOMINIALI

Le spese condominiali, sentito l'Amministratore, ammontano a € 8,03 per l'esercizio 2017 e a € 12,00 come preventivo 2018.

\* \* \*

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

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

è la seguente:

sottoscala/deposito P1S	ca. mq	5,60
<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>ca. mq</b>	<b>5,60</b>

\* \* \*

### CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEL BENE

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di

applicare quello “**sintetico-comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti

compravendite sulla stessa piazza e mediante informazioni assunte presso

Agenzie Immobiliari locali e presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate.

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

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali e tenendo anche conto dei valori indicati dall'Osservatorio Mercato

Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, **il valore commerciale**, dei beni in oggetto,

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

Valore commerciale immobili nuovi analoghi	€/m <sup>2</sup>	1.400,00
• Deprezzamento per stato d'uso	10% €/m <sup>2</sup>	-140,00
• Deprezzamento per h <sub>med</sub> =1,70	30% €/m <sup>2</sup>	<u>-420,00</u>
Valore commerciale unitario del bene	€/m <sup>2</sup>	840,00

▪ Riduzione valore di mercato per assenza della

garanzia per vizi del bene (proc. esec.) 10% €/m<sup>2</sup> -84,00

Valore commerciale unitario del bene

sottoposto a procedura esecutiva €/m<sup>2</sup> 756,00

Spese condominiali insolute a carico

dell'aggiudicatario € 20,03

\* \* \*

Valore commerciale del bene sottoposto a procedura esecutiva

€/m<sup>2</sup> 756,00 x m<sup>2</sup> 5,60 - € 20,03 = € 4.213,57

**Valore di mercato adeguato e corretto dell'u.i. in C.T. € 4.000,00 (euro quattromila/00).**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



## RIEPILOGO

LOTTO N.1			
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
	1343 Sub.65	€ 7.000,00	
LOTTO N.2			
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
	1343 Sub.75	€ 7.000,00	
LOTTO N.3			
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		

		1343 Sub.76	€ 7.000,00
	<b>LOTTO N.4</b>		
	<b>Posto auto scoperto, compresi</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile</b>	
	<b>proporzionali diritti di</b>	<b>nello stato di fatto e di diritto in</b>	
	<b>comproprietà sulle parti comuni.</b>	<b>cui si trova sito a Ravenna, via</b>	
		<b>Giuseppe Bovini 27/29 distinto al</b>	
		<b>catasto fabbricati del comune di</b>	
		<b>Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.</b>	
		1343 Sub.77	€ 7.000,00
	<b>LOTTO N.5</b>		
	<b>Posto auto scoperto, compresi</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile</b>	
	<b>proporzionali diritti di</b>	<b>nello stato di fatto e di diritto in</b>	
	<b>comproprietà sulle parti comuni.</b>	<b>cui si trova sito a Ravenna, via</b>	
		<b>Giuseppe Bovini 27/29 distinto al</b>	
		<b>catasto fabbricati del comune di</b>	
		<b>Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.</b>	
		1343 Sub.78	€ 7.000,00
	<b>LOTTO N.6</b>		
	<b>Posto auto scoperto, compresi</b>	<b>Valore di mercato dell'immobile</b>	
	<b>proporzionali diritti di</b>	<b>nello stato di fatto e di diritto in</b>	
	<b>comproprietà sulle parti comuni.</b>	<b>cui si trova sito a Ravenna, via</b>	
		<b>Giuseppe Bovini 27/29 distinto al</b>	
		<b>catasto fabbricati del comune di</b>	
		<b>Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.</b>	
		1343 Sub.79	€ 7.000,00

LOTTO N.7			
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
	1343 Sub.81	€ 7.000,00	

LOTTO N.8			
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile		
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in		
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via		
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
	1343 Sub.82	€ 7.000,00	

LOTTO N.10			
------------	--	--	--

Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1343 Sub.111	€ 6.000,00
LOTTO N.11		
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1343 Sub.112	€ 6.000,00
LOTTO N.12		
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1343 Sub.113	€ 6.000,00
LOTTO N.13		
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	



proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1343 Sub.114	€ 6.000,00
<b>LOTTO N.14</b>		
Posto auto scoperto, compresi	Valore di mercato dell'immobile	
proporzionali diritti di	nello stato di fatto e di diritto in	
comproprietà sulle parti comuni.	cui si trova sito a Ravenna, via	
	Giuseppe Bovini 27/29 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1343 Sub.122	€ 6.000,00
<b>LOTTO N.15</b>		
Box auto in autorimessa al primo	Valore di mercato dell'immobile	
piano sottostrada, compresi	nello stato di fatto e di diritto in	
proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via	
comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al	
	catasto fabbricati del comune di	
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.	
	1410 Sub.132	€ 23.000,00



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO N.28

Posto auto in autorimessa al

primo piano sottostrada,

compresi proporzionali diritti di

comproprietà sulle parti comuni.

Valore di mercato dell'immobile

nello stato di fatto e di diritto in

cui si trova sito a Ravenna, via

Giuseppe Bovini 41/43 distinto al

catasto fabbricati del comune di

Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT




LOTTO N.29			
Box moto in autorimessa al	Valore di mercato dell'immobile		
primo piano sottostrada,	nello stato di fatto e di diritto in		
compresi proporzionali diritti di	cui si trova sito a Ravenna, via		
comproprietà sulle parti comuni.	Giuseppe Bovini 41/43 distinto al		
	catasto fabbricati del comune di		
	Ravenna, sez. RA Fg.46 Part.		
	1410 Sub.141	€ 4.000,00	

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT 

LOTTO N.41 

Valore di mercato dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato 88	
"Corte Callegari" compresi	distinto al catasto fabbricati del	
proporzionali diritti di	comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg. 72 Part. 1145 Sub.84	€ 2.500,00
LOTTO N.42	Valore di mercato dell'immobile	
Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
"Corte Callegari" compresi	88A distinto al catasto fabbricati	
proporzionali diritti di	del comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg. 72 Part. 1145 Sub.85	€ 2.500,00
LOTTO N.43	Valore di mercato dell'immobile	
Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
"Area Callegari" compresi	88A distinto al catasto fabbricati	
proporzionali diritti di	del comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg. 72 Part. 1126 Sub.116	€ 3.500,00
LOTTO N.44	Valore di mercato dell'immobile	
Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
"Area Callegari" compresi	88A distinto al catasto fabbricati	

proporzionali diritti di	del comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg.72 Part. 1126 Sub.118	€ 3.500,00
LOTTO N.45	Valore di mercato dell'immobile	
Cantina, al primo piano	nello stato di fatto e di diritto in	
sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
"Area Callegari" compresi	88A distinto al catasto fabbricati	
proporzionali diritti di	del comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg.72 Part. 1126 Sub.119	€ 3.500,00
LOTTO N.46	Valore di mercato dell'immobile	
Sottoscala/deposito, al primo	nello stato di fatto e di diritto in	
piano sottostrada, in autorimessa	cui si trova sito a Ravenna, via	
facente parte del condominio	Fiume Montone Abbandonato	
"Augusta 38" compresi	88A distinto al catasto fabbricati	
proporzionali diritti di	del comune di Ravenna, sez. RA	
comproprietà sulle parti comuni.	Fg.72 Part. 1147 Sub.42	€ 4.000,00

Valore totale del compendio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva € **1.716.000,00**

\* \* \*

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

Con Osservanza

Ravenna 20/12/2018

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Luca Mazzavillani

*(firmato digitalmente)*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Allegati:**

1. **LOTTI da 1 a 14 - Documentazione fotografica**
2. **LOTTI da 15 a 29 - Documentazione fotografica**
3. **LOTTI da 30 a 32 - Documentazione fotografica**
4. **LOTTI da 33 a 35 - Documentazione fotografica**
5. **LOTTI da 36 a 39 - Documentazione fotografica**
6. **LOTTI da 40 a 42 - Documentazione fotografica**
7. **LOTTI da 43 a 45 - Documentazione fotografica**
8. **LOTTO 46 - Documentazione fotografica**
9. **LOTTI da 1 a 32 – Estratto di mappa**
10. **LOTTI da 33 a 45 – Estratto di mappa**
11. **LOTTO 46 - Estratto di mappa**
12. **LOTTI da 1 a 46 - Visura catasto fabbricati**
13. **LOTTI da 1 a 14 - Visura catasto terreni**
14. **LOTTI da 15 a 32 - Visura catasto terreni**
15. **LOTTI da 33 a 39 - Visura catasto terreni**
16. **LOTTI da 40 a 42 - Visura catasto terreni**
17. **LOTTI da 43 a 45 - Visura catasto terreni**
18. **LOTTO 46 - Visura catasto terreni**
19. **LOTTI da 1 a 14 – Elab. planimetrico con individuazione lotti**
20. **LOTTI da 15 a 32 – Elab. planimetrico con individuazione lotti**
21. **LOTTI da 33 a 39 – Elab. planimetrico con individuazione lotti**
22. **LOTTI da 40 a 42 – Elab. planimetrico con individuazione lotti**
23. **LOTTI da 43 a 45 – Elab. planimetrico con individuazione lotti**
24. **LOTTO 46 – Elab. planimetrico con individuazione lotto**



25. LOTTO 1 – Planimetria catastale

26. LOTTO 2 – Planimetria catastale

27. LOTTO 3 – Planimetria catastale

28. LOTTO 4 – Planimetria catastale

29. LOTTO 5 – Planimetria catastale

30. LOTTO 6 – Planimetria catastale

31. LOTTO 7 – Planimetria catastale

32. LOTTO 8 – Planimetria catastale

33. LOTTO 9 – Planimetria catastale

34. LOTTO 10 – Planimetria catastale

35. LOTTO 11 – Planimetria catastale

36. LOTTO 12 – Planimetria catastale

37. LOTTO 13 – Planimetria catastale

38. LOTTO 14 – Planimetria catastale

39. LOTTO 15 – Planimetria catastale

40. LOTTO 16 – Planimetria catastale

41. LOTTO 17 – Planimetria catastale

42. LOTTO 18 – Planimetria catastale

43. LOTTO 19 – Planimetria catastale

44. LOTTO 20 – Planimetria catastale

45. LOTTO 21 – Planimetria catastale

46. LOTTO 22 – Planimetria catastale

47. LOTTO 23 – Planimetria catastale

48. LOTTO 24 – Planimetria catastale

49. LOTTO 25 – Planimetria catastale



50. LOTTO 26 – Planimetria catastale

51. LOTTO 27 – Planimetria catastale

52. LOTTO 28 – Planimetria catastale

53. LOTTO 29 – Planimetria catastale

54. LOTTO 30 – Planimetria catastale

55. LOTTO 31 – Planimetria catastale

56. LOTTO 32 – Planimetria catastale

57. LOTTO 33 – Planimetria catastale

58. LOTTO 34 – Planimetria catastale

59. LOTTO 35 – Planimetria catastale

60. LOTTO 36 – Planimetria catastale

61. LOTTO 37 – Planimetria catastale

62. LOTTO 38 – Planimetria catastale

63. LOTTO 39 – Planimetria catastale

64. LOTTO 40 – Planimetria catastale

65. LOTTO 41 – Planimetria catastale

66. LOTTO 42 – Planimetria catastale

67. LOTTO 43 – Planimetria catastale

68. LOTTO 44 – Planimetria catastale

69. LOTTO 45 – Planimetria catastale

70. LOTTO 46 – Planimetria catastale

71. LOTTI da 1 a 14 – Documentazione urbanistica

72. LOTTI da 15 a 32 - Documentazione urbanistica

73. LOTTI da 33 a 35 e da 40 a 42 - Documentazione urbanistica

74. LOTTI da 36 a 39 – Documentazione urbanistica



75. **LOTTI da 43 a 45 – Documentazione urbanistica**

76. **LOTTO 46 - Documentazione urbanistica**

77. **LOTTO 30 – Contratto d'affitto**

78. **LOTTO 31 – Contratto d'affitto**

79. **LOTTO 32 – Contratto d'affitto**

80. **LOTTO 38 – Planimetria difformità**

81. **LOTTI da 1 a 46 - Atto di provenienza**

82. **Visura camerale società eseguita**

83. **Ispezioni ipotecarie**

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

