

RIBUNALE DI RAVENNA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



All'III.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni dott. Alessandro Farolfi

**** **** ****

Esecuzione Immobiliare R.G.n. 248 / 2019



**** ****

Il G.E. Dr. Farolfi Alessandro nominava la sottoscritta Rontini Sara, nata a Faenza il 29 maggio 1979 con studio in Faenza, Viale Baccarini n. 82, iscritta all'Albo dei Geometri della provincia di Ravenna al n. 1443 ed all'Albo speciale dei Periti di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'ufficio nel sopracitato procedimento esecutivo.


La sottoscritta disponeva l'inizio delle operazioni, con lo studio del fascicolo, procedendo ad effettuare indagini di carattere generale presso i pubblici uffici (Agenzia del Territorio di Ravenna, Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna, Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna).

Con la collaborazione del Custode Giudiziario Dott. Brunelli Alessandro, in data 28 gennaio 2021 mi sono recata presso il compendio immobiliare posto in Comune di Ravenna, località Lido di Savio Via Longiano nn. dal 130 al 140 ed alla presenza del legale rappresentante della società esecutata ho effettuato i necessari rilievi metrici e fotografici delle unità immobiliari pignorate (vedi verbale di sopralluogo).

Si suddivide la presente relazione tecnica estimativa, nei seguenti capitoli:

- 1) Individuazione catastale del bene e confini;
- 2) Provenienza nel ventennio;
- 3) Occupazione immobile;



- 
- 4) Oneri condominiali;
 - 5) Corrispondenza tra il pignoramento/nota trascrizione e l'identificazione catastale attuale;
 - 6) Divisibilità o indivisibilità e formazione dei lotti;
 - 7) Consistenza e descrizione dell'immobile;
 - 8) Gravami da visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - 9) Verifica conformità edilizia;
 - 10) Destinazione urbanistica;
 - 11) Accertamenti ai sensi della Legge n. 151 del 19/05/1975;
 - 12) Valutazione del bene.

**** **** ****

PREMESSA

Il pignoramento immobiliare colpisce l'intero stabile posto in Via Longiano civico dal 130 al 140, composto da n. 6 unità immobiliari e n. 6 posti auto scoperti.

Si precisa che i lotti di vendita che si andranno a formare nella presente relazione nonché le relative valutazioni di stima, sono influenzate dall'esito della verifica della conformità edilizia del bene (di cui meglio si vedrà al cap. 9), che ha portato alla luce pesanti difformità, alcune SANABILI con CORRESPONSIONE DI SANZIONI ASSAI ONEROSE (per le 3 unità al piano primo) e altre NON SANABILI e senza possibilità di procedere alla riduzione in pristino, con un declassamento dei locali abitativi a locali uso servizio (per le 3 unità del piano terra).

Alla luce di ciò, ritenendo che le unità immobiliari, tra l'altro autonome

dal punto di vista catastale e dal punto di vista di dotazioni impiantistiche/contatori utenze, possano trarre comunque maggiore interesse se poste sul mercato singolarmente in abbinamento ad un posto auto scoperto, procederò a formare i lotti seguendo tale considerazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**** **** ****

LOTTO 1

Unità immobiliare in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 130

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 130 (interno 1), **costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili - vedasi cap. 9). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxxxx - Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 1** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (locali al p. terra)

- **Sub. 7** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 1 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 130 (sul fronte strada) e anche l'interno 1 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni

Sud : Esterno – parti comuni

Est : Altra U.I. sub. 2

Ovest : Esterno - parti comuni

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, si evince che al ventennio, l'originario terreno (censito al C.T. Sez. Savio Foglio 70 Mappale 232), sul quale oggi sorge il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in questione, risultava intestato in piena proprietà alla Società xxxxx

Con atto di compravendita del 16.12.1997 a rogito Notaio Ernesto Zambianchi Rep.n. 360474/14516, registrato a Ravenna il 19.12.1997 al N. 3310 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il 30.12.1997 al Reg.Part.n. 12073, la suddetta società trasferiva il lotto edificabile alla xxxxxx, la quale procedette a realizzare l'intero complesso immobiliare.

In forza di atto di compravendita Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna del 02.08.2005 Rep.n. 7404/4534, registrato a Ravenna il 05.08.2005 al N. 5421 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 08.08.2005 Reg.Part.n. 12567, la xxx vendeva l'intero compendio immobiliare alla società xxxxx, che ne acquisiva la piena proprietà.

Da ciò ne deriva l'attuale intestazione.

Nel suddetto atto, viene riportato quanto segue:

“La parte venditrice trasferiva alla parte acquirente la piena proprietà dell'immobile in oggetto, con ogni suo accessorio, accessione, pertinenza, dipendenza, servitù e diritto inerente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e con tutti i patti, diritti, obblighi e servitù portati o richiamati nell'atto a rogito del Notaio Zambianchi del 16.12.1997 Rep.n. 360747/14516, trascritto a Ravenna il 30.12.1997 all'Art. 12073, con particolare riferimento

agli obblighi di cui alla convenzione di lottizzazione stipulata con atto a rogito Notaio Visco del 02.07.1997 Rep.n. 10202/790, trascritto a Ravenna il 01.08.1997 all'Art. 7133, nonché all'atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune di Ravenna del 06.06.1995 autenticato nella firma dal Notaio Pasi di Cervia Rep.n. 123372 e trascritto a Ravenna il 15.05.1995 all'Art. 5642.”
(vedi copia conforme atto di provenienza allegato alla presente relazione).

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, **l'intero complesso immobiliare risulta concesso in affitto alla xxxxxxxx, in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale** stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00. Tenuto in considerazione che n. 3 unità immobiliari saranno valutate come locali di servizio e non abitazioni, ne deriva comunque, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, si

ASTE GIUDIZIARIE.it

ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxxx, quale affittuaria.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 1** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità immobiliare appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

**** **** ****

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 1, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 1**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 130 (interno 1), **costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada, oltre alle comproprietà comuni condominiali.**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 1** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (locali al p. terra)

- **Sub. 7** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 1 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George

Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 130 (sul fronte strada) e l'interno 1 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

**** **** ****

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- * Locali p. terra mq. 41,40
- * Posto auto scoperto mq. 13,20

Descrizione

Il compendio immobiliare "Residenza Hotel Tokio", in cui sorge l'unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità immobiliari (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) e l'accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20 Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche

L'unità immobiliare pignorata avente civico 130 int. 1, ha accesso attraverso il corsello pedonale e la corte scoperta comuni e si sviluppa interamente al piano terra; è composta da locali adibiti a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (finestrato) e camera da letto.

Come già accennato, le verifiche di conformità edilizia hanno portato alla luce pesanti difformità NON SANABILI e non eliminabili con la riduzione in pristino; a seguito della consulenza con un tecnico preposto al Servizio Controllo del settore edilizia privata del Comune di Ravenna, si è appurato che l'unità immobiliare in questione dovrà necessariamente subire un declassamento a locali di servizio, sia a livello urbanistico che catastale.

Di ciò se ne terrà ovviamente conto nella formulazione del valore di stima.

Attualmente l'immobile risulta a tutti gli effetti un bilocale abitativo sia a livello di finiture che di dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie, arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a. e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'UNITA'

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;

- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta xx;
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati, con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxxxx;
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nel locale adibito a soggiorno ed uno in quello adibito a camera da letto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 1, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019**

Reg.Part. 16300, gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 1, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultraventennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015**

Reg.Part. 5878, tra la società xxxxx e la Società xxxxx

Iscrizioni:

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00) della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxxxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 1**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxxx

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22, concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498, contro xxxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 1**, nonché altri beni.

**** **** ****

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata in località Lido di Savio, presentato xxxx;
 - Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
 - Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
 - Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di xxxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio – Lotto 9;
 - Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxxx
 - Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).
- Ad oggi per l'unità in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997,

consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;
- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente abbassamento del piano di calpestio dei locali del piano terra, che da + ml. 1,70 (come da progetto in conformità alle prescrizioni delle aree soggette ad ingressione marina), si trova oggi ad una quota minore (circa + ml. 1,00) rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale;
- Mancata realizzazione dei gradini esterni di accesso, tamponamento di un porta interna su muro portante, trasformazione del locale ripostiglio in servizio igienico.

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria.

A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che **l'abbassamento del solaio di calpestio, in contrasto con le prescrizioni di RUE sull'ingressione marina (con conseguente rischio di allagamento), NON RISULTA SANABILE e tanto meno risulta possibile la riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano**

statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate; pertanto i locali abitativi che compongono l'unità dovranno essere declassati a locali di servizio.

L'aggiudicatario potrà presentare una pratica di sanatoria per declassare i locali ad uso servizio e sanare le irregolarità minori sopra riportate (oltre a quelle che dovessero sorgere a seguito di un rilievo più approfondito dello stato attuale del bene), corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente e pagando una sanzione amministrativa.

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia.

In via del tutto indicativa ed ipotetica si stimano i costi tecnici necessari per l'espletamento di tali pratiche edilizie in complessivi €. 10.000,00. La planimetria catastale dell'unità immobiliare dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

DESTINAZIONE URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico, l'area sul quale sorge lo stabile è destinata:

* dal Regolamento Urbanistico Edilizio RUE 2 approvato con delibera del Consiglio

Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, pubblicato nel B.U.R. il 26.08.2009 n. 152 e successive m.i – Tavola 082 LIDO DI SAVIO :



“SU2 – Tessuto edilizio caratterizzato da edifici plurifamiliari a 3 piani fuori terra” - Art. VIII.6.4 c2 NdA.

Aree soggette ad ingressione marina – Art. IV.1.14 c8 delle NdA.



**** **** ****

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

**** **** ****

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it. *Dopo aver individuato il valore di riferimento per immobili abitativi simili posti nella medesima zona di Lido di Savio, ho proceduto ad applicare un coefficiente di riduzione in quanto valutati come locali di servizio, aventi comunque le caratteristiche e finiture/dotazioni impiantistiche di locali abitativi.*

Alla luce di ciò ne deriva la seguente valutazione:

* Locali p. terra	mq. 41,40 x 2/3 x €.	2.500,00/mq. = €.	69.000,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =	€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait	€.	<u>2.000,00</u>
Sommano in totale		€.	78.000,00



Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di difformità edilizie che comportano oneri burocratici e sanzioni amministrative a carico del potenziale aggiudicatario**, ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€.	78.000,00	Valore di stima	
-	€.	10.000,00	Sanzioni/costi tecnici
€.	68.000,00	Valore residuale	

Tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo poco redditizio, si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €.

62.000,00.

Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad **€.**

56.000,00
(cinquantaseimilaeuro/00) **Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 1.**

LOTTO 2

Unità immobiliare in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 132

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 132 (interno 2), **costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili - vedasi cap. 9). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxx – Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 2** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (locali p. terra)

- **Sub. 8** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 2 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato

planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 132 (sul fronte strada) e l'interno 2 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni

Sud : Esterno – parti comuni

Est : Altra U.I. sub. 1

Ovest : Altra U.I. sub. 3

**** **** ****

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, **l'intero complesso residenziale risulta**

concesso in affitto alla xxxx, in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00. Tenuto in considerazione che n. 3 unità immobiliari saranno valutate come locali di servizio e non abitazioni, ne deriva comunque, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, si ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxxxx, quale affittuaria.

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 2** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità immobiliare

appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

**** **** ****

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 2, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 2**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 132 (interno 2), costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 2** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €.

247,90 (locali p. terra)

- **Sub. 8** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €.

36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 2 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 132 (sul fronte strada) e l'interno 2 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

**** **** ****

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
--

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione

con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Locali p. terra mq. 43,70

* Posto auto scoperto mq. 13,20

Descrizione

Il compendio immobiliare "Residenza Hotel Tokio", in cui sorge l'unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità immobiliari (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) e l'accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20 Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche

L'unità immobiliare pignorata avente civico 132 int. 2, ha accesso attraverso il corsello pedonale e la corte scoperta comuni e si sviluppa interamente al piano terra; è composta da locali adibiti a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (finestrato) ed a camera da letto.

Come già accennato, le verifiche di conformità edilizia hanno portato alla luce pesanti difformità NON SANABILI e non eliminabili con la riduzione in pristino; a seguito della consulenza con un tecnico preposto al Servizio

Controllo del settore edilizia privata del Comune di Ravenna, si è appurato che l'unità immobiliare in questione dovrà necessariamente subire un declassamento a locali di servizio, sia a livello urbanistico che catastale.

Di ciò se ne terrà ovviamente conto nella formulazione del valore di stima.

Attualmente l'immobile risulta a tutti gli effetti un bilocale abitativo sia a livello di finiture che di dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie, arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a. e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'UNITA'

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di

conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta x

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati, con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxx

- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nel locale adibito a soggiorno ed uno nel locale adibito a camera da letto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 2, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019** **Reg.Part. 16300**, gravante la piena proprietà del bene di cui al **LOTTO 2**, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultraventennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015** **Reg.Part. 5878**, tra la società xxxx e la Società xxxx

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00) della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 2**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxx

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22, concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 2**, nonché altri beni.

**** **** ****

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata in località Lido di Savio, presentato xxx

• Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di xxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

• Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di xxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

• Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di xxxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio – Lotto 9;

• Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxxx

• Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997, consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;

- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente abbassamento del piano di calpestio dei locali del piano terra, che da + ml. 1,70 (come da progetto in conformità alle prescrizioni delle aree soggette ad ingressione

marina), si trova oggi ad una quota minore (circa + ml. 1,00) rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale;

- Mancata realizzazione dei gradini esterni di accesso, traslazione delle aperture finestrate del locale adibito a soggiorno e del bagno, chiusura di una porta interna su muro portante, realizzazione di un tramezzo per ricavare i due vani utili;

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria. A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che l'abbassamento del solaio di calpestio, in contrasto con le prescrizioni di RUE sull'ingressione marina (con conseguente rischio di allagamento), NON RISULTA SANABILE e tanto meno risulta possibile la riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate; pertanto i locali abitativi che compongono l'unità dovranno essere declassati a locali di servizio.

L'aggiudicatario potrà presentare una pratica di sanatoria per declassare i locali ad uso servizio e sanare le irregolarità minori sopra riportate (oltre a quelle che dovessero sorgere a seguito di un rilievo più

approfondito dello stato attuale del bene), **corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente e pagando una sanzione amministrativa.**

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia. In via del tutto indicativa ed ipotetica si stimano i costi tecnici necessari per l'espletamento di tali pratiche edilizie in complessivi € 10.000,00. La planimetria catastale dell'unità immobiliare dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** * * * * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** * * * * *

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

**** * * * * *

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso

l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agencia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it.

*Dopo aver individuato il valore di riferimento per immobili abitativi simili posti nella medesima zona di Lido di Savio, **ho proceduto ad applicare un coefficiente di riduzione in quanto valutati come locali di servizio, aventi comunque le caratteristiche e finiture/dotazioni impiantistiche di locali abitativi.***

Alla luce di ciò ne deriva la seguente valutazione:

* Locali p. terra	mq. 43,70 x 2/3 x €.	2.500,00/mq. =	€.	72.833,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =		€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait		€.	<u>2.000,00</u>
Sommano in totale			€.	81.833,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di difformità edilizie che comportano oneri burocratici e sanzioni amministrative a carico del potenziale aggiudicatario**, ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€.	81.833,00	Valore di stima
- €.	<u>10.000,00</u>	Sanzioni/costi tecnici
€.	71.833,00	Valore residuale

Tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo poco redditizio, si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €.

65.000,00.
Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo

della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, venduto **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad **€. 58.000,00** (*cinquantottomilaeuro/00*) **Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 2.**

LOTTO 3

Unità immobiliare in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 134

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 134 (interno 3), **costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili - vedasi cap. 9). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxxx – Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 3** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €.
247,90 (locali p. terra)

- **Sub. 9** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €.
36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 3 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 134 (sul fronte strada) e l'interno 3 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni



Sud : Esterno – parti comuni

Est : Altra U.I. sub. 2

Ovest : Esterno – parti comuni

**** **** ****

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, **l'intero complesso residenziale risulta concesso in affitto alla Società xxx, in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale** stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00.

Tenuto in considerazione che n. 3 unità immobiliari saranno valutate come locali di servizio e non abitazioni, ne deriva comunque, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, **si**

ASTE GIUDIZIARIE.it

ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxxx, quale affittuaria.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 3** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità immobiliare appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

**** * * * * *

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 3, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** * * * * *

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 3**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano sviluppato interamente al piano terra facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 134 (interno 3), **costituita da due locali adibiti a soggiorno con angolo cottura e camera da letto, ed un bagno (finestrato), ma con destinazione a servizio (in quanto declassati causa difformità edilizie non sanabili). E' annesso un posto auto scoperto sul fronte strada, oltre alle comproprietà comuni condominiali.**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 3** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (locali p. terra)

- **Sub. 9** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Attualmente il sub. 3 ha una destinazione abitativa (A/3), ma verrà valutato e messo in vendita come unità immobiliare ad uso servizio.

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico n. 134 (sul fronte strada) e l'interno 3 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

**** **** ****

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- * Locali p. terra mq. 41,40
- * Posto auto scoperto mq. 13,20

Descrizione

Il compendio immobiliare "Residenza Hotel Tokio", in cui sorge l'unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità immobiliari (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) e l'accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20

Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche

L'unità immobiliare pignorata avente civico 134 int. 3, ha accesso attraverso il corsello pedonale e la corte scoperta comuni e si sviluppa interamente al piano terra; è composta da locali adibiti a soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno (finestrato) ed a camera da letto.

Come già accennato, le verifiche di conformità edilizia hanno portato alla luce pesanti difformità NON SANABILI e non eliminabili con la riduzione in pristino; a seguito della consulenza con un tecnico preposto al Servizio Controllo del settore edilizia privata del Comune di Ravenna, si è appurato che l'unità immobiliare in questione dovrà necessariamente subire un declassamento a locali di servizio, sia a livello urbanistico che catastale.

Di ciò se ne terrà ovviamente conto nella formulazione del valore di stima.

Attualmente l'immobile risulta a tutti gli effetti un bilocale abitativo sia a livello di finiture che di dotazioni impiantistiche ed igienico sanitarie, arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a.

e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'UNITA'

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nel bagno e nell'angolo cottura;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta xx
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati, con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxxx
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nel locale adibito a soggiorno ed uno nel locale adibito a camera da letto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 3, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019 Reg.Part. 16300**, gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 3, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultraventennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015 Reg.Part. 5878**, tra la società xxxx e la Società xxxx

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00) della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 3**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxx

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22,

concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498,
contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 3**,
nonché altri beni.

**** * * * * *

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata in località Lido di Savio, presentato xxxx
- Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di Società xxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
- Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di Società xxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
- Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di xxxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio – Lotto 9;
- Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxxx
- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la

conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità immobiliare in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997, consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;

- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente abbassamento del piano di calpestio dei locali del piano terra, che da + ml. 1,70 (come da progetto in conformità alle prescrizioni delle aree soggette ad ingressione marina), si trova oggi ad una quota minore (circa + ml. 1,00) rispetto alla quota zero della rete di livellazione comunale;

- Mancata realizzazione dei gradini esterni di accesso, traslazione delle aperture finestrate del locale adibito a soggiorno e del bagno, tamponamento di una porta interna su muro portante;

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di

sanatoria.

A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che **l'abbassamento del solaio di calpestio, in contrasto con le prescrizioni di RUE sull'ingressione marina (con conseguente rischio di allagamento), NON RISULTA SANABILE e tanto meno risulta possibile la riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate; pertanto i locali abitativi che compongono l'unità dovranno essere declassati a locali di servizio.**

L'aggiudicatario potrà presentare una pratica di sanatoria per declassare i locali ad uso servizio e sanare le irregolarità minori sopra riportate (oltre a quelle che dovessero sorgere a seguito di un rilievo più approfondito dello stato attuale del bene), corredata di tutta la documentazione necessaria in base alla normativa vigente e pagando una sanzione amministrativa.

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia. In via del tutto indicativa ed ipotetica si stimano i costi tecnici necessari per l'espletamento di tali pratiche edilizie in complessivi € 10.000,00. La planimetria catastale dell'unità immobiliare dovrà essere aggiornata nell'ambito della pratica di sanatoria sopracitata.

Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

**** **** ****

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it.

*Dopo aver individuato il valore di riferimento per immobili abitativi simili posti nella medesima zona di Lido di Savio, **ho proceduto ad applicare un coefficiente di riduzione in quanto valutati come locali di servizio, aventi comunque le caratteristiche e finiture/dotazioni impiantistiche di locali abitativi.***

Alla luce di ciò ne deriva la seguente valutazione:

* Locali p. terra	mq. 41,40 x 2/3 x €.	2.500,00/mq. = €.	69.000,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =	€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait	€.	<u>2.000,00</u>
Sommano in totale		€.	78.000,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di**

difformità edilizie che comportano oneri burocratici e sanzioni amministrative a carico del potenziale aggiudicatario, ritengo opportuno

decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€. 78.000,00 Valore di stima

- €. 10.000,00 Sanzioni/costi tecnici

€. 68.000,00 Valore residuale

Tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo poco redditizio, si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €. 62.000,00.

Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, venduto **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad **€. 56.000,00** (*cinquantaseimilaeuro/00*) **Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 3.**

**** **** ****

LOTTO 4

Porzione abitativa in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 136

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 136 (interno 4), costituita da **un bilocale al piano primo e sottotetto con annesso posto auto scoperto**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxx – Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ **Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232**

- **Sub. 4** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (appartamento p. primo)

- **Sub. 10** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C. – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 136 (sul fronte strada) e l'interno 4 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni

Sud : Esterno

Est : Esterno

Ovest : Altra U.I. sub. 5

**** **** ****

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, l'intero complesso residenziale risulta concesso in affitto alla Società xxxx in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in

data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00. Se ne deduce, senza troppi sforzi, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili abitativi simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, si ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxxx, quale affittuaria.

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 4** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità abitativa appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti

comuni del complesso edilizio.

**** **** ****

**VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI
TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 4, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 4**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 136 (interno 4), costituita da un bilocale al piano primo e sottotetto con annesso posto auto scoperto, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati – Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232

- **Sub. 4** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (appartamento p. terra)

- **Sub. 10** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per

legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C.** – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 136 (sul fronte strada) e l'interno 4 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

**** * * * * *

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

* Bilocale p. primo mq. 41,40

* Balcone p. primo mq. 6,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- * Sottotetto mq. 38,70 (Hmax = 2.61 ml – Hmin = 1.14 ml)
- * Posto auto scoperto mq. 13,20

Descrizione

Il compendio immobiliare "Residenza Hotel Tokio", in cui sorge l'unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità immobiliari (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) e l'accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20 Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche.

L'unità immobiliare pignorata avente civico 136 int. 4, ha accesso attraverso il corsello pedonale, la corte scoperta e la scala esterna/terrazzo comuni e si sviluppa al piano primo e sottotetto; è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno (finestrato), una camera da letto con balcone, e tramite una scala in arredo si raggiunge il sottotetto (Hmax = 2.61 ml e Hmin = 1,14 ml.) formato da due locali uso servizio ed un bagno (realizzati in difformità all'ultimo permesso edilizio rilasciato – vedi meglio cap. 9). L'immobile risulta arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-

sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a. e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nel balcone;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta x
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati (anche il piano sottotetto risulta riscaldato), con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno al piano primo, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxx
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nella

camera da letto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 4, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxxx, trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019 Reg.Part. 16300**, gravante la piena proprietà del bene di cui al **LOTTO 4**, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultraventennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015 Reg.Part. 5878**, tra la società xxx e la Società xxxx

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00) della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxxx **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 4**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo

del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxxx

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna

il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22, concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 4**, nonché altri beni.

**** **** ****

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata in località Lido di Savio, presentato xxxx
- Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di Società xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
- Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di Società xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;
- Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di

xxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio

– Lotto 9;

• Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxxx

• Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997, consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;

- Tamponamento di un'apertura interna, trasformazione di un ripostiglio in un servizio igienico e di una cucina in camera da letto;

- Maggiore profondità del balcone;

- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente trasformazione del sottotetto non praticabile in locali abitativi di servizio (due adibiti a camera ed un bagno), raggiungibili da scala in arredo (comportando aumento della superficie e del volume utile abitativo);

- Diversa conformazione della scala che conduce al piano sottotetto;

- Realizzazione di un lucernaio nella falda di copertura sud;

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più

dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria. A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che:

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di una pratica di autodenuncia di illeciti edilizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 23/2004 _ ovvero una regolarizzazione di fatto delle opere eseguite in difformità/assenza di titolo mediante l'applicazione di una sanzione, vista l'impossibilità di procedere alla riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate.

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia. L'Autodenuncia, presentata in seguito alla sopracitata autorizzazione sismica in sanatoria, dovrà essere corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale e con il **pagamento di una sanzione pecuniaria** pari al doppio del costo di

costruzione della parte di opera realizzata in difformità (ovvero i locali del sottotetto), **quantificabile in una cifra indicativa pari ad €. 52.000,00.**

Inoltre, **occorre tenere conto degli oneri tecnici relativi alla predisposizione delle pratiche edilizie e sismiche nonché delle certificazioni connesse, stimabili in una cifra del tutto indicativa pari ad €. 10.000,00.**

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del posto auto dovranno essere aggiornate. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** **** ****

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Lido di Savio, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p. primo mq. 41,40 x €. 2.500,00/mq. = €.103.500,00

* Balcone p. primo	mq. 6,00 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	7.500,00
* Sottotetto	mq. 38,70 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	48.375,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =		€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait		€.	<u>3.000,00</u>
Sommano in totale			€.	169.375,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di difformità edilizie che comportano, a carico del potenziale aggiudicatario, oneri burocratici e sanzioni amministrative assai gravose per consentirne la regolarizzazione**, ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€.169.375,00 Valore di stima

- €. 62.000,00 Sanzioni/costi tecnici

€.107.375,00 Valore residuale

Inoltre, **tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo estremamente poco redditizio**, si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €.

97.000,00.

Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, **venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore

testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%,
individuando il valore finale di stima pari ad €. **87.000,00**

(ottantasettemilaeuro/00) Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 4.

LOTTO 5

Porzione abitativa in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 138

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 138 (interno 5), costituita da **un bilocale al piano primo e sottotetto con annesso posto auto scoperto**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- **xxxx** – Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232

- **Sub. 5** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €. 247,90 (appartamento p. primo)

- **Sub. 11** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita €. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C.** – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 138 (sul fronte strada) e l'interno 5 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni

Sud : Esterno

Est : Altra U.I. sub. 4

Ovest : Altra U.I. sub. 6

**** **** ****

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, **l'intero complesso residenziale risulta concesso in affitto alla Società unipersonale xxxx in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale** stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00. Se ne deduce, senza troppi sforzi, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili abitativi simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, si ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxx, quale affittuaria.

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 5** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità abitativa

appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

**** **** ****

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

**** **** ****

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 5, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 5**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 138 (interno 5), costituita da un bilocale al piano primo e sottotetto con annesso posto auto scoperto, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati _ Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232

- Sub. 5 – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €.

247,90 (appartamento p. terra)

- **Sub. 11** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita

€. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C.** – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 138 (sul fronte strada) e l'interno 5 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

**** **** ****

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
--

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione

con altre proprietà esclusive o condominiali:

- * Bilocale p. primo mq. 43,70
- * Balcone p. primo mq. 6,00
- * Sottotetto mq. 41,10 (Hmax = 3.40 ml – Hmin = 2.02 ml)
- * Posto auto scoperto mq. 13,20

Descrizione

Il compendio immobiliare “Residenza Hotel Tokio”, in cui sorge l’unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l’ultimo sottotetto) e l’accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20 Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche.

L’unità immobiliare pignorata avente civico 138 int. 5, ha accesso attraverso il corsello pedonale, la corte scoperta e la scala esterna/terrazzo comuni e si sviluppa al piano primo e sottotetto; è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno (finestrato), una camera da letto con balcone, e tramite una scala in arredo si raggiunge il sottotetto (Hmax =

3.40 ml e Hmin = 2.02 ml.) formato da due locali abitativi ed un bagno (realizzati in difformità all'ultimo permesso edilizio rilasciato – vedi meglio cap. 9). L'immobile risulta arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a. e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nel balcone;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta xxx
- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati (anche il piano sottotetto risulta riscaldato), con caldaia per il riscaldamento

e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno al piano primo, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxxxx

- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nella camera da letto al p. primo ed uno nel sottotetto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 5, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxxtrascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019 Reg.Part. 16300**, gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 5, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultraventennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015 Reg.Part. 5878**, tra la società xxxx e la Società xxxxx

Iscrizioni :

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00)

della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 5**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxxx

* **Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22, concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498, contro xxxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 5**, nonché altri beni.

**** * * * * *

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata in località Lido di Savio, presentato xxxx
- Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di xxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

• Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

• Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di xxxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio – Lotto 9;

• Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxx

• Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997, consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;

- Tamponamento di una porta interna, realizzazione di un tramezzo per ricavare il locale soggiorno e la camera da letto;

- Maggiore profondità del balcone;

- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente trasformazione del sottotetto non praticabile in locali abitativi di servizio (due adibiti a camera ed un bagno), raggiungibili da scala in arredo (comportando

aumento della superficie e del volume utile abitativo);

- Realizzazione di un lucernaio nella falda di copertura sud.

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria. A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che:

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di una pratica di autodenuncia di illeciti edilizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 23/2004 _ ovvero una regolarizzazione di fatto delle opere eseguite in difformità/assenza di titolo mediante l'applicazione di una sanzione, vista l'impossibilità di procedere alla riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate.

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia.

L'Autodenuncia, presentata in seguito alla sopracitata autorizzazione sismica in sanatoria, dovrà essere corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale e **con il pagamento di una sanzione pecuniaria** pari al doppio del costo di costruzione della parte di opera realizzata in difformità (ovvero i locali del sottotetto), **quantificabile in una cifra indicativa pari ad €. 82.000,00.**

Inoltre, **occorre tenere conto degli oneri tecnici relativi alla predisposizione delle pratiche edilizie e sismiche nonché delle certificazioni connesse, stimabili in una cifra del tutto indicativa pari ad €. 10.000,00.**

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del posto auto dovranno essere aggiornate. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** * * * * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** * * * * *

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

**** * * * * *

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le

variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Lido di Savio, per immobili posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia, possa essere stimata la seguente valutazione:*

* Abitazione p. primo	mq. 43,70 x €.	2.500,00/mq. =	€.	109.250,00
* Balcone p. primo	mq. 6,00 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	7.500,00
* Sottotetto	mq. 41,10 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	51.375,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =		€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait		€.	<u>3.000,00</u>
Sommano in totale			€.	178.125,00

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di molteplici difformità edilizie che comportano, a carico del potenziale aggiudicatario, oneri burocratici e sanzioni amministrative gravose per consentirne la regolarizzazione,** ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€.	178.125,00	Valore di stima
- €.	<u>92.000,00</u>	Sanzioni/costi tecnici
€.	86.125,00	Valore residuale

Inoltre, **tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo estremamente poco redditizio,** si ritiene di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €.

77.000,00.

Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo

della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, venduto **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad **€. 70.000,00 (settantamilaeuro/00)**

Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 5.

**** **** ****

LOTTO 6

Porzione abitativa in RAVENNA, loc. Lido di SAVIO

Via Longiano n° 140

**** **** ****

INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEL BENE e CONFINI
--

Trattasi di **porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo** facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 140 (interno 6), costituita da **un bilocale al piano primo e sottotetto con annesso posto auto scoperto**, oltre alle comproprietà comuni condominiali, il tutto distinto al Catasto Fabbricati con la seguente intestazione:

- xxxxxx – Piena proprietaria **SOCIETA' ESECUTATA**

Catasto Fabbricati _ Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232

- **Sub. 6** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €.

247,90 (appartamento p. primo)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Sub. 12** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita
€. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C.** – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 140 (sul fronte strada) e l'interno 6 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.

Confini

Nord : Esterno – parti comuni

Sud : Esterno

Est : Altra U.I. sub. 5

Ovest : Esterno

PROVENIENZA NEL VENTENNIO

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** **** ****

OCCUPAZIONE IMMOBILE

Dalle verifiche effettuate, **l'intero complesso residenziale risulta concesso in affitto alla Società xxxx in forza di contratto di affitto di ramo d'azienda ultranovennale** stipulato con scrittura privata autenticata Notaio Montanari Riccardo del 04.06.2015 Rep.n. 9463/5507, registrato in data 09.06.2015 al N. 3274 Serie 1T, e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna in data 09.06.2015 al Reg.Part.n. 5878. **La durata della locazione è stata fissata in anni 18 con decorrenza dal 04.06.2015 e scadenza al 03.06.2033** ed il canone stabilito è pari ad €. 10.000,00 annui (vedi copia allegata).

Se dividiamo il canone suddetto per le 6 unità immobiliari che compongono il complesso immobiliare, ne scaturisce un canone annuo ad unità pari ad €. 1.666,00. Se ne deduce, senza troppi sforzi, che il canone pattuito non risulta allineato con i valori applicati ad immobili abitativi simili a quello in oggetto, in quanto poco redditizio rispetto al bene a cui si riferisce.

Dopo aver assunto informazioni presso un Agenzia immobiliare di Lido di Savio, valutato lo stato di conservazione del bene e la sua posizione, **si ritiene del tutto prudentiale stimare in €. 25.000,00 il canone annuo più adeguato riferito all'intero complesso residenziale. Tale stima tiene conto di un corretto margine commerciale lasciato in capo alla società xxxx, quale affittuaria.**

Il suddetto contratto è stato registrato e trascritto prima della trascrizione del pignoramento e pertanto risulta **OPPONIBILE** alla procedura esecutiva. Alla luce di ciò, l'unità immobiliare in questione **LOTTO 6** sarà considerata **SOGGETTA** a regolare contratto di affitto d'azienda. Al momento del sopralluogo del 28.01.2021 l'unità abitativa appariva arredata con mobilio e suppellettili vari, utili per ogni esigenza domestica.

ONERI CONDOMINIALI

Non risulta presente un Amministratore Condominiale che gestisce le parti comuni del complesso edilizio.

**** **** ****

VERIFICA CORRISPONDENZA tra il PIGNORAMENTO/NOTA DI TRASCRIZIONE e l'IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli estremi catastali attuali del bene pignorato di cui al Lotto 6, corrispondono a quelli indicati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione, come pure risulta correttamente citata l'intestazione in capo alla società esecutata (piena proprietà).

**** **** ****

DIVISIBILITA' O INDIVISIBILITA' E FORMAZIONE DEI LOTTI

Alla luce di quanto già espresso in premessa alla pag. 8 e 9, si individua il seguente **LOTTO 6**:

Piena proprietà di porzione di fabbricato urbano ad uso abitativo facente parte del complesso residenziale denominato "Residenza Hotel Tokio" posto in Comune di Ravenna, località Savio, Via Longiano n. 140 (interno 6), costituita da un bilocale al piano primo e sottotetto con

annesso posto auto scoperto, oltre alle comproprietà comuni condominiali.

Catasto Fabbricati – Comune Ravenna Sez. S Foglio 70 Mappale 232

- **Sub. 6** – Zona Cens. 3 Cat. A/3 Classe 2° Consistenza vani 3 - rendita €.
247,90 (appartamento p. primo)

- **Sub. 12** – Zona Cens. 3 Cat. C/6 Classe 1° Consistenza mq. 13 - rendita
€. 36,93 (posto auto scoperto)

Alle porzioni d'immobile in oggetto sono attribuite le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero compendio immobiliare, come per legge ai sensi dell'Art. 1117 del C.C., nonché quanto espressamente indicato nell'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna:

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 13 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 14 B.C.N.C.** – corte scoperta comune ai sub. 7, 8, 9, 10, 11, 12;

* **C.F. Sez. S F. 70 M.le 232 sub. 15 B.C.N.C.** – terrazzo p. primo comune ai sub. 4, 5, 6.

Si precisa che sia in visura, sia nelle planimetrie catastali e anche nell'elaborato planimetrico, è indicata una via sbagliata ovvero Via George Gordon Byron senza alcuna numerazione civica.

In loco è presente il civico 140 (sul fronte strada) e l'interno 6 (a lato porta di accesso), e la via corretta è Via Longiano.

Catasto Terreni

L'intero complesso residenziale sorge su terreno distinto al C.T. del

Comune di Ravenna Sezione Savio al Foglio 70 Mappale 232 (ENTE URBANO) di complessivi mq. 500.



**** **** ****

CONSISTENZA E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Superfici commerciali

Consistenza calcolata tenendo conto dei muri interni, esterni e metà dei muri in comunione con altre proprietà esclusive o condominiali:

- | | |
|-----------------------|---|
| * Bilocale p. primo | mq. 41,40 |
| * Balcone p. primo | mq. 6,00 |
| * Sottotetto | mq. 38,70 (Hmax = 2.61 ml – Hmin = 1.14 ml) |
| * Posto auto scoperto | mq. 13,20 |

Descrizione

Il compendio immobiliare "Residenza Hotel Tokio", in cui sorge l'unità immobiliare in questione, si sviluppa in un unico corpo di fabbrica con annessi spazi esterni comuni, percorsi pedonali e carrabili, e si compone di n. 6 unità immobiliari (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) e n. 6 posti auto scoperti; si eleva su tre piani fuori terra (di cui l'ultimo sottotetto) e l'accesso sia carrabile che pedonale avviene direttamente da Via Longiano.

Il complesso residenziale sorge in Lido di Savio, località balneare della Riviera Romagnola tra Lido di Classe e Milano Marittima, distante circa 20 Km dal capoluogo di provincia Ravenna e distante circa 250 metri dalla spiaggia. Completa la dotazione di servizi tecnologici (gas, acqua, luce, telefono), discreta la presenza di attività commerciali e dei servizi per le utenze domestiche.

L'unità immobiliare pignorata avente civico 140 int. 6, ha accesso attraverso



il corsello pedonale, la corte scoperta e la scala esterna/terrazzo comuni e si sviluppa al piano primo e sottotetto; è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, un bagno (finestrato), una camera da letto con balcone, e tramite una scala in arredo si raggiunge il sottotetto (Hmax = 2.26 ml e Hmin = 1,14 ml.) formato da due locali di servizio ed un bagno (realizzati in difformità all'ultimo permesso edilizio rilasciato – vedi meglio cap. 9). L'immobile risulta arredato e completo di ogni suppellettile/utensile domestico; appare in un discreto stato di conservazione sia a livello di finiture interne ed esterne che di dotazioni impiantistiche ed igienico-sanitarie. Il posto auto scoperto esclusivo è sul fronte strada.

Il complesso edilizio è realizzato con struttura portante in muratura, solai e copertura in latero-cemento, travi e cordoli in c.a., tramezzi interni non portanti in laterizio. Presenta docce e pluviali in rame, oscuranti alle finestre e porte-finestre in scuroni in legno, parapetti nei balconi con muretto in c.a. e ringhiera in ferro verniciato, pareti esterne rifinite con intonaco civile tinteggiato color bianco.

Caratteristiche di finitura interne l'APPARTAMENTO

- Portoncino di ingresso in legno e vetro camera;
- Infissi alle finestre/portefinestre in legno e vetrocamera;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pavimentazione in ceramica in tutti gli ambienti;
- Rivestimento in ceramica nei bagni e nell'angolo cottura;
- Pavimentazione in gress ceramico nel balcone;
- Finitura alle pareti interne con intonaco civile tinteggiato;
- Impianto elettrico sottotraccia da verificare in base alla normativa vigente

in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico rilasciata in data 25.08.1998 dalla Ditta xxx

- Impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa verniciati (anche il piano sottotetto risulta riscaldato), con caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria posta nel locale bagno al piano primo, da verificare in base alla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti – è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto di riscaldamento-idrico e distribuzione gas rilasciata dalla Ditta xxxx
- Impianto di climatizzazione estiva tramite split-system (uno split nella camera da letto).

**** **** ****

GRAVAMI DA VISURE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI R.R.I.I.

Dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, aggiornate alla data del 06.04.2021 relativamente il bene pignorato Lotto 6, risultano presenti:

Trascrizioni pregiudizievoli:

* **Pignoramento immobiliare** a favore di ROMAGNABANCA CREDITO COOPERATIVO S.C. con sede in Savignano sul Rubicone contro xxx trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **13.12.2019** **Reg.Part. 16300, gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 6**, nonché altri beni.

* **Scrittura privata autenticata – affitto di azienda ultratennale** trascritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **09.06.2015** **Reg.Part. 5878**, tra la società xxx e la xxxx

Iscrizioni :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

*** Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **08.08.2005 Reg.Part. 4836** per €. 1.280.000,00 a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI SALA DI CESENATICO COS. COOP. con sede in Cesenatico, a garanzia di mutuo fondiario (capitale €. 640.000,00) della durata di anni 15, concesso con atto Notaio Romeo Giuseppe del 02.08.2005 Rep.n. 7405/4535, contro xxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 6**, nonché altri beni. In calce alla suddetta nota è presente un ANNOTAZIONE di SURROGAZIONE PARZIALE trascritta il 06.12.2018 al Reg. Part.n. 3898 in forza di atto Notaio Montanari Riccardo del 23.11.2018 Rep.n. 12132/7686 a favore di xxxx

*** Ipoteca volontaria** iscritta presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Ravenna il **23.12.2009 Reg.Part. 5321** per €. 4.500.000,00 a favore di BANCA ROMAGNA COOPERATIVA – CREDITO COOPERATIVO ROMAGNA CENTRO E MACERONE SOC. COOP. con sede in Forlimpopoli, a garanzia di mutuo (capitale €. 2.250.000,00) della durata di anni 22, concesso con atto Notaio Montanari del 21.12.2009 Rep.n. 4939/2498, contro xxxx, **gravante la piena proprietà del bene di cui al LOTTO 6**, nonché altri beni.

**** * * * * *

VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA

Dalle verifiche svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, si è appurato che lo stabile residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata, è stato realizzato sulla base dei seguenti atti autorizzativi :

- Delibera del Consiglio Comunale di Ravenna P.G.n. 3041 del 21.01.1997, per Approvazione Progetto Urbanistico Edilizio (P.U.E.) di Iniziativa Privata

in località Lido di Savio, presentato xxx;

- Concessione edilizia n. 1/98 del 07.01.1998 (P.G. 30957/97), a nome di xxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

- Concessione edilizia n. 1989/99 dell'11.11.1999 (P.G. 44667/98), a nome di xxxxx, per l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria, variante alla con.ed.n. 1/1998, in Lido di Savio in attuazione del PUE approvato;

- Concessione edilizia n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome di xxx per la costruzione di edificio per residenza permanente in Lido di Savio – Lotto 9;

- Volturazione della Con.ed.n. 2269 del 20.11.1997 (P.G. 40513/97), a nome della xxxx

- Richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata in data 19.05.2005 al P.G. 37952 con documentazione tecnica allegata – la conformità edilizia si intende attestata a far data dal 10.08.2005 (il sopralluogo per il controllo edilizio al termine dei lavori non fu eseguito).

Ad oggi per l'unità abitativa in questione non sono stati rilasciati altri permessi edilizi.

Dalle verifiche svolte in loco, si sono riscontrate pesanti difformità rispetto all'elaborato grafico allegato alla Conc.ed.n. 2269/1997, consistenti in :

- Aumento di U.I. da 3 (n. 1 al piano terra e n. 2 al piano primo come da progetto), a n. 6 unità abitative (n. 3 al piano terra e n. 3 al piano primo) attualmente presenti;

- Traslazione dell'apertura finestrata del soggiorno, e trasformazione di

una camera da letto in soggiorno con angolo cottura;

- Maggiore profondità del balcone;
- Ribassamento delle quote dei solai con conseguente trasformazione del sottotetto non praticabile in locali abitativi di servizio (due adibiti a camera ed un bagno), raggiungibili da scala in arredo (comportando aumento della superficie e del volume utile abitativo);
- Realizzazione di un lucernaio nella falda di copertura sud;

Nonché altre difformità minori che dovessero scaturire da un rilievo più dettagliato dell'attuale stato dei luoghi.

Alla luce di ciò, vista l'entità di opere non regolari realizzate nello stabile, si è ritenuto opportuno redigere una bozza di elaborato grafico comparato tra lo stato legittimo e lo stato attuale, e sottoporlo ai tecnici del SUE del Comune di Ravenna, al fine di valutare la possibilità di regolarizzare le difformità riscontrate mediante pratica di sanatoria. A seguito delle consulenze telefoniche del 16.04., 21.04. e 28.04.2021, è emerso che:

Le difformità riscontrate potranno essere oggetto di una pratica di autodenuncia di illeciti edilizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 della Legge 23/2004 _ ovvero una regolarizzazione di fatto delle opere eseguite in difformità/assenza di titolo mediante l'applicazione di una sanzione, vista l'impossibilità di procedere alla riduzione in pristino a causa dell'inscindibilità sul piano statico e funzionale delle parti difformi dalle rimanenti parti legittimamente realizzate.

Sotto il profilo sismico, la conformità delle opere eseguite dovrà essere valutata nell'ambito di un'Autorizzazione sismica in sanatoria

con preliminari prove sulle qualità dei materiali costruttivi utilizzati, progettazione e calcoli delle strutture portanti eseguite e relativi elaborati grafici esplicativi. A corredo dovrà essere inoltre presentata la certificazione di collaudo strutturale redatta da un tecnico esperto in materia. L'Autodenuncia, presentata in seguito alla sopracitata autorizzazione sismica in sanatoria, dovrà essere corredata di tutta la documentazione tecnica richiesta dall'Amministrazione comunale e con il pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione della parte di opera realizzata in difformità (ovvero i locali del sottotetto), quantificabile in una cifra indicativa pari ad €. 52.000,00.

Inoltre, occorre tenere conto degli oneri tecnici relativi alla predisposizione delle pratiche edilizie e sismiche nonché delle certificazioni connesse, stimabili in una cifra del tutto indicativa pari ad €. 10.000,00.

Le planimetrie catastali dell'abitazione e del posto auto dovranno essere aggiornate. Il fabbricato risulta giustamente inserito in mappa.

**** * * * * *

DESTINAZIONE URBANISTICA

Vedi quanto riportato al Lotto precedente.

**** * * * * *

ACCERTAMENTI AI SENSI DELLA LEGGE N. 151 DEL 19/05/1975

Immobile in capo a Società a responsabilità limitata.

**** * * * * *

VALUTAZIONI

Metodo di CONFRONTO

Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono assunte informazioni presso le Agenzie Immobiliari locali, presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (quotazioni OMI), e presso la banca dati del BorsinoImmobiliare.it; individuate le variazioni che incidono sulla determinazione del prezzo di mercato, *nel merito si può riferire che attualmente in località Lido di Savio, per immobili abitativi posti in vendita aventi caratteristiche simili a quella oggetto di perizia*, possa essere stimata la seguente valutazione:

* Abitazione p. primo	mq. 41,40 x €.	2.500,00/mq. =	€.	103.500,00
* Balcone p. primo	mq. 6,00 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	7.500,00
* Sottotetto	mq. 38,70 x ½ x €.	2.500,00/mq =	€.	48.375,00
* Posto auto scoperto	mq. 13,20 a corpo =		€.	7.000,00
* quota parti comuni	a forfait		€.	<u>3.000,00</u>

Sommano in totale €.

				169.375,00
--	--	--	--	------------

Alla luce di quanto sopra esposto, **tenuto conto della presenza di difformità edilizie che comportano, a carico del potenziale aggiudicatario, oneri burocratici e sanzioni amministrative assai gravose per consentirne la regolarizzazione**, ritengo opportuno decurtare tali costi dal valore di stima testè ricavato.

€.

169.375,00	Valore di stima
------------	-----------------

- €.

62.000,00	Sanzioni/costi tecnici
-----------	------------------------

€.

107.375,00	Valore residuale
------------	------------------

Inoltre, **tenuto conto della presenza di un regolare contratto d'affitto di azienda opponibile alla procedura, avente come scadenza il 2033 e riportante un canone locativo estremamente poco redditizio**, si ritiene

di ribassare il valore testè ricavato di un 10% ed arrotondarlo ad €. 97.000,00.

Infine, visto l'attuale andamento del mercato immobiliare che sconta una fase di marcata stagnazione delle vendite, tenuto conto che lo scopo della presente stima è quello di determinare un importo da proporre per la base d'asta e quindi un valore di pronto realizzo conseguente ad un'esecuzione forzata, la sottoscritta ritiene che per l'immobile in oggetto, venduto **a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in assenza di garanzia per vizi del bene**, si possa ridurre il valore testè ricavato in misura forfettaria predeterminata di almeno un 10%, individuando il valore finale di stima pari ad **€. 87.000,00** (*ottantasettemilaeuro/00*) **Valore di stima dell'immobile di cui al LOTTO 6.**

**** * * * * *

RIEPILOGO VALUTAZIONI

LOTTO 1 - €. 56.000,00

LOTTO 2 - €. 58.000,00

LOTTO 3 - €. 56.000,00

LOTTO 4 - €. 87.000,00

LOTTO 5 - €. 70.000,00

LOTTO 6 - €. 87.000,00

**** * * * * *

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte il mandato ricevuto, rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Faenza, li 28.04.2021

Il C.T.U.

ALLEGATI:

- 1 – Verbale di sopralluogo;
- 2 – Provenienza;
- 3 – Contratto d'affitto di ramo d'azienda;
- 4 - Gravami da visure presso Conservatoria Ravenna;
- 5 – Atti amministrativi abilitativi;
- 6 – Elaborato grafico comparativo (difformità edilizie);

ALLEGATI per ogni SINGOLO LOTTO:

- 7 - Identificazione catastale;
 - 8 - Documentazione fotografica;
 - 9 - Allegato A
- Istanza di liquidazione