

REPUBBLICA ITALIANA

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1, 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 148/21

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 12.10.2021, Rep. n°. 1946, trascritto a Ravenna in data 19.10.2021 al Registro particolare n. 15172 e Registro generale n. 22016, sono stati pignorati le seguenti unità immobiliari: “*Beni di proprietà della società XXX, per la quota di 1/1, siti a Ravenna (RA), Via Verghereto n. 5, così censiti nel N.C.E.U.:*

- *Sezione Urbana S, Foglio 75, Particella 66, Subalterno 1, Cat. C/1, piano T, classe 3, consistenza 15 mq, rendita catastale Euro 519,04;*
- *Sezione Urbana S, Foglio 75, Particella 66, Subalterno 2, Cat. C/3, piano T, classe 3, consistenza 186 mq, rendita catastale Euro 672,43;*
- *Sezione Urbana S, Foglio 75, Particella 66, Subalterno 3, Cat. A/3, piano 1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita catastale Euro 413,17;*
- *Sezione Urbana S, Foglio 75, Particella 66, Subalterno 4, Cat. A/3, piano 1, classe 2, consistenza 3 vani, rendita catastale Euro 247,90”.*



1° LOTTO

(NEGOZIO E LABORATORIO)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Negozio e laboratorio da panificio posto al piano terra, di edificio a due piani, sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Verghereto n. 5 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio, al Foglio 75 map. 66 subb.1 2). L'edificio insiste su corte comune.

L'edificio è stato realizzato nel 1958 e successivamente è stato oggetto di ampliamenti e modifiche. Il negozio ed il laboratorio si trovano al piano terra e sono composti da un locale ad uso negozio con accesso diretto da via Verghereto e da adiacente laboratorio accessibile direttamente dal negozio e da via Verghereto. Il laboratorio è suddiviso in vari ambienti: forno, laboratorio, laboratorio pasticceria, spogliatoio, wc, deposito cesti, magazzino, deposito farina. Si evidenzia che nella vendita non sono compresi arredi, attrezzature e macchinari. La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari del presente lotto è di **mq. 246,08 circa** oltre a quota di corte comune **di circa 284,74 mq.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1000/1000;**

e risultano così identificati:

-**Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: S, Fog.**



75, map. 66, sub.1, (negozi e botteghe), Via Verghereto n. 5, piano T, Zona Cens. 3, cat. C/1, cl. 3, consistenza 15 mq, superficie Totale 18 mq, rendita € 519,04;

-Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: S, Fog.

75, map. 66, sub.2, (laboratori per arti e mestieri), Via Verghereto n. 5, piano T, Zona Cens. 3, cat. C/3, cl. 3, consistenza 186 mq, superficie Totale 203 mq, rendita € 672,43.

Gli immobili insistono su una corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla sezione Savio, Foglio 75, map. 66, superficie di mq 815, Ente Urbano.

Gli immobili confinano con: muri perimetrali esterni, ragioni Corte Comune (C.T. fg. 75, map. 66), ragioni XXX (fg. 75, map. 66, sub. 3 e 4), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 2, 27), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 3, 32), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 4, 26), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 5, 19), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 6, 37), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 7), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 8, 22), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 9, 38, 39), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 10, 30), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 11, 23), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 13), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 14), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 18), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 19), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 20), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 24), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 25), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 33), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 34), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 35), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 36), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 5, 18,

19), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 21, 25), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 22), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 23, 24), ragioni via Verghereto, ragioni Scolo Cupa, salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: *"ART. 3) – l'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, con precisazione che l'azienda relativa all'esercizio di panificazione è stata già acquistata dai Signori XXX. Società acquirente con scrittura privata in data 12/4/1992 registrata a Ravenna il 29/4/1992 al n. 195 Mod. III/V.*

ART. 4) – La Parte venditrice garantisce che l'immobile in contratto è completamente libero da ipoteche, privilegi, censi, livelli ed oneri reali qualsiasi, fatta eccezione per alcune formalità in corso di cancellazione e cioè

- 1) *Ipoteca XXX*
- 2) *Ipoteca XXX*
- 3) *Ipoteca XXX.*

(Per detto mutuo XXX la parte venditrice accolla alla Società acquirente il residuo mutuo 18 aprile 1986 Rep. 73722/7129 Notaio Pasi Giancarlo trascritto iscritto Ravenna 30.4.86 art. 712 così residuo e risultante nota XXX 9 ottobre 1992 di £ 86.794.418= allegato "B" previa visione e



sottoscrizione delle parti e mia.) garantendo al riguardo il pieno rilievo della Parte compratrice da qualunque danno, lite, molestia ed evizione, senza comunque, essere tenuta a fornire la documentazione di rito”.

E inoltre “ART. 6) – La presente vendita viene infine stipulata agli stessi patti e condizioni fissati o richiamati nelle note di trascrizione nel ventennio”.

E inoltre “ART. 8) Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrano da oggi. ART. 9) la Parte venditrice rinuncia all’ipoteca legale”.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e la descrizione dell’identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali corrispondono a quanto pignorato anche se presentano alcune discrepanze con lo stato dei luoghi. Si sono riscontrate inoltre discrepanze con quanto concessionato a livello comunale.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si evidenzia che nel fascicolo della procedura è stato inserito un estratto di mappa errato in quanto è riferito alla sezione Ravenna anziché la sezione Savio.



PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all’acquisto dei beni, ecc.)



Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutata), proprietà per 1000/1000.**

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: "Art. 1) – I Signori XXX in proprio e nei nomi congiuntamente e con ogni patto fra loro solidale vendono alla Società XXX con sede in Ravenna via Verghereto 5 Lido di Savio che acquista il seguente immobile: casa sita in Ravenna, località Lido di Savio, Via Verghereto n. 5, composta al piano terra da sei vani più servizi e laboratorio di vendita (panetteria) compreso il vano dove è installato il forno, e al primo piano sei vani più servizi. Confini: la via Verghereto, ragioni XXX, scolo Cupa, e condominio Verghereto.

Detto immobile è attualmente distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna, alla Partita 1019332, Sezione Savio, al Foglio 75 (settantacinque) con i mappali:

- 66/sub. 1 (sessantasei subalterno 1) – Via Verghereto n. 5 – piano T. – ctg. C/1 – cl. 3 – mq. 15 – rendita Lire 1.005.000.
- 66/sub. 2 (sessantasei subalterno 2) – Via Verghereto n. 5 – piano T. – ctg. C/3 – cl. 3 – mq. 186 – rendita Lire 1.302.000.
- 66/sub. 3 (sessantasei subalterno tre) – Via Verghereto n. 5 – piano 1. Ctg. A/3 – cl. 2- vani 5 - rendita Lire 800.000.
- 66/sub. 4 (sessantasei subalterno quattro) – Via Verghereto n. 5 – piano 1. Ctg. A/3 – cl. 2- vani 3 - rendita Lire 480.000.

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato è attualmente distinta nel

N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 75 (settantacinque) con il Mappale - 66 (sessantasei) di mq. 815 - Partita 1 - enti urbani”.

L'esecutato è la società XXX. Dalla visura della Camera di Commercio allegata risulta che i soci Amministratori sono XXX.

Si evidenzia che non risulta trascritta la modifica di ragione sociale da XXX (presente nel rogito di compravendita) a XXX (presente nell'atto di pignoramento immobiliare).

Si evidenzia inoltre che nella nota di trascrizione del pignoramento è stata inserita la seguente denominazione: "XXX" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare è stata inserita la denominazione "XXX".

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. I.C.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna. Si riporta quanto è stato riportato da detto ufficio con comunicazione del 15.07.2022 a firma del responsabile Dott. XXX nel quale è riportato, per l'intero immobile composto da pino terra panificio e piano primo appartamento, quanto segue: "che il contribuente Società XXX non ha mai effettuato versamenti per le imposte IMU e TASI. Sono stati emesi i seguenti Avvisi di Accertamento:

Le ingiunzioni risultano notificate"

ANNO	ATTO	IMPORTO	NOTIFICA	
2012	1098	€ 3.421	30/07/2015	Divenuto ingiunzione fiscale n.20179970000029803
2013	1099	€ 3.362	30/07/2015	Divenuto ingiunzione fiscale n.20179970000029803
2014	1518	€ 3.357	13/12/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277

2015	1519	€ 3.341	13/12/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2016	1520	€ 3.333	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2017	1521	€ 3.330	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2018	1522	€ 3.324	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2019	850	€ 3.334	In corso	
2020	851	€ 3.327	In corso	
2021	852	€ 3.327	In corso	



Si segnala anche la presenza dell'ingiunzione n. 20139970016106972 per i seguenti Avvisi di Accertamento ICI: 4141/2011, 4140/2010, 4139/2009, 4138/2008, 4137/2007".

Tali importi si ritengono a carico della società XXX.



PROVENIENZA DEI BENI

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: "ART. 2) - *Dichiara la Parte venditrice che l'immobile in contratto le appartiene in piena proprietà e disponibilità in forza di:*

- I) *Successione in morte di XXX apertasi in XXX il XXX*
- II) *Successione in morte di XXX apertasi in XXX il XXX.*



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 28.07.2022)

ISCRIZIONI

Art. 1459 del 06.04.2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI**



MUTUO FONDIARIO

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 13667/9400 del
30.03.2010

ISCRIZIONE: € 400.000,00

SORTE € 200.000,00

Durata 10 anni

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F.
75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

Art. 587 del 14.03.2013

IPOTECA LEGALE (RUOLO – ART. 77 DEL D.P.R. 602/73)

Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.A. Repertorio 321/9313 del
06.03.2013

ISCRIZIONE: € 64.304,12

SORTE € 32.152,06

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F.
75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 15172 del 19.10.2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1946
del 12/10/2021.

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F. 75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

OSSERVAZIONI: Si rileva che la superficie del terreno F.75 M.66 e.u. di mq.370 descritta nel quadro D dell'ipoteca art.1459/06.04.2010 non corrisponde all'attuale presente nella banca dati di mq.815.

Non risulta trascritta la modifica di ragione sociale da XXX (presente nel rogito di compravendita) a XXX (presente nell'atto di pignoramento immobiliare).

Nella nota di trascrizione del pignoramento è stata inserita la seguente denominazione: "XXX" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare è stata inserita la denominazione "XXX".



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: "ART. 5) – L. 47/85 – *NORMATIVA URBANISTICA* – *La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può*

andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara:

I) – *che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;*

II) – *che successivamente a tale data sono state eseguite opere, come da concessioni in data*

a) 28/1/1977 n. 159/77 P.G. 33873 del 22/11/1976,

b) 6/5/1977 n. 1859/77 P.G. 7023/77 del 3/3/1977,

c) 28/2/1978 n. 285/78

III) – *che infine a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta”.*

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Permesso n. 1923 del 22.08.1958 Pratica **n. 18665/1958** per “la costruzione di case di civile abitazione nella I° trav. Di via Cupa Lido di Savio” presentato da XXX;
- Permesso n. 1089 del 14.05.1959 Pratica **n. 13824/1959** per “la costruzione di case di civile abitazione nella I° trav. di via Cupa Lido di Savio” presentato da XXX;
- Permesso n. 1333 del 15.06.1959 Pratica **n. 15863/1959** per “la sistemazione di un forno in muratura in un fabbricato in costruzione in via

Lido del Savio” presentato da XXX;

- Permesso n. 885 del 09.05.1960 Pratica **n. 9574/1959** per “la sistemazione di un forno in muratura annesso al fabbricato sito in via Cupa I° traversa Lido del Savio” presentato da XXX;

- Permesso n. 1219 del 15.06.1960 Pratica **n. 16294/1960** per “la sistemazione di un forno nella I° traversa di Via Cupa Lido del Savio” presentato da XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 12263/70** Permesso n. 1370 del 06.08.1970 per “lavori edili di ampliamento panificio” presentato da XXX;

- Pratica **P.G. 2835 del 29/01/1971** presentata da XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 25271/71** Permesso n. 2263 del 06/11/1971 per “rinnovo autorizzazione per lavori di costruzione di una villetta” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 783/75** Permesso n. 499 del 10/04/1975 per “varianti al prospetto” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 11022/73** Permesso n. 1710 del 29/07/1975 per “ampliamento di un edificio urbano - artigianale” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 37751/75** Permesso n. 412/76 annullata il 5 marzo 1976 intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 3928/76** Permesso n. 985 del 04/05/1976 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 33873/76** Permesso n.

159/77 del 28/01/1977 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 7023/77** Permesso n. 1859/77 del 06/05/1977 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;

- Abitabilità **Prot. Gen. N. 17730/77** del 27/09/1978, presentata da XXX;

- Concessione Pratica **P.G. 21450 del 01/07/1977** Concessione n. 285/78 del 28/02/1978 per “varianti ad edificio residenziale in Lido di Savio, intestata a XXX;

- Concessione a sanatoria n. 1564/94 dell’ 11/07/1994, **Pratica P.G. n. 22147/93** del 19/05/1993 per “modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso residenziale lab. Artigianale e negozio in Lido di Savio via Verghereto n. 5”, intestata a Soc. XXX;

- Autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dell’art. 13 legge n. 47/85 Pratica **P.G. 52479/93** del 28/12/1993 Autorizzazione a sanatoria n. 600/94 del 09/05/1994, intestata alla ditta Soc. XXX;

- Denuncia di Inizio Attività **P.G. 59532 del 03/08/2004** per lavori di “apertura di porta esterna” intestata a Soc. XXX; relazione tecnico descrittiva e asseverazione P.G. n. 59532 del 03/08/2004 a firma del tecnico Geom. XXX;

- Dichiarazione di fine lavori **P.G. n. 90700 del 29/09/2008** della pratica DIA A.C. n. 5454 del 22/07/2004 rilasciata per “Apertura porta esterna” intestata a Soc. XXX;

- Accertamento di illecito – Esito di sopralluogo del 27/10/2008 IST 7899 **P.G. 102392 del 04/11/2008** a carico di “Forno pasticceria XXX”;

Accertamento illecito del 05/11/2008;

- P. G. 102392/2008 del 04/11/2008 Istanza 7899/2008 Proposta di ordinanza emessa da Comune di Ravenna il 20/10/2011;
 - Accertamento di illecito P.G. n. 141530/13 del 21/11/13 Esito del sopralluogo emesso dal Comune di Ravenna in data 21/11/13;
 - Avviso di procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 (artt. 7-8) in materia edilizio urbanistica. Esecuzione opere in difformità /assenza di titolo in corrispondenza di edificio commerciale residenziale in Lido di Savio, via Verghereto n.5. Raccomandata R.R. del 25/11/13;
 - Proposta di ordinanza IST. 8500/2013 P.G. 141530/2013 P.T. 18665/58 emessa da Comune di Ravenna con oggetto “Accertamento di illecito per opere realizzate in fabbricato commerciale /residenziale”;
 - Ordinanza di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi degli artt. 34 co. 2 – art. 37 co. 1 – ART. 6 co.7 D.P.R. 380/01 e prescrizione opere minori, PG 25091/2017 TL n. 178/2017.
- Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze.

Dai tecnici comunali sono stati rilevati i seguenti illeciti:

- Esecuzione di modifiche alle aperture interne al fabbricato, mediante realizzazione di due varchi rispettivamente delle dimensioni di circa m 0,90 x 2,00 tra la “veranda” e il “deposito cesti e carrelli” e 1,90x 1,80 tra il “deposito farine” e il “ripostiglio”, ed esterne con chiusura di apertura e modifica delle dimensioni di un’altra apertura adiacente portata a m 1,20 x 2,00, tali discrepanze sono state evidenziate nel

- verbale di accertamento di illecito Prot. 102392/2008 del 04/11/2008 (punto 12 illecito – punto 15 proposta ordinanza – punto 1 a ordinanza 2017);
- Pavimentazione di varie aree esterne al fabbricato (punto 13 illecito – punto 16 proposta ordinanza - punto 1 a ordinanza 2017);
 - Altezza del fabbricato difforme in quanto nel verbale PG 141530/13 del 21/11/2013 è stata rilevata in corrispondenza dell'intradosso del cornicione di circa 7,65 m in luogo di 7,25 m (punto 2 sopralluogo 2013 - punto 2 ordinanza 2017);
 - Realizzazione di alcune modifiche nelle aperture esterne ed interne, chiusure porte e finestre sul retro fianco lato ovest, diversa conformazione dei pianerottoli dell'ingresso vano scala, e di alcune aperture di porte delle camere dell'appartamento al 1° piano (punto 3 sopralluogo 2013 - punto 3 ordinanza 2017);
 - Esecuzione di n. 2 canne fumarie di cui una in acciaio inox in corrispondenza del servizio posto sul lato sud, e una mediante elementi in cemento sul lato est, nonché il box contatori adiacente il confine lato est (punto 4 sopralluogo 2013 - punto 4 ordinanza 2017);
 - Modifica della copertura della tettoia, struttura esistente posizionata lungo il fronte del fabbricato in forza dell'autorizzazione edilizia a sanatoria n° 600 del 09/94 PG 52479/93. La modifica consiste nella posa di una copertura realizzata con pannelli coibentati in luogo di un semplice telo; tali discrepanze sono state evidenziate nella proposta di ordinanza del 20/10/2011 (punto 2 proposta ordinanza).

Per la modifica della copertura della tettoia, da telo a pannelli coibentati, nella proposta di ordinanza del 20/10/2011 si proponeva l'emissione di ordinanza di demolizione ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/01. Si ritiene pertanto necessario il ripristino della copertura con il telo. Si evidenzia che la modifica del tipo di materiale di copertura comporterebbe una modifica strutturale e sismica della struttura con necessità della presentazione di una pratica sismica in sanatoria. Nel caso le strutture non siano conformi alla normativa sismica dell'epoca dell'abuso si renderà necessario l'adeguamento delle strutture esistenti.

Nell'ordinanza di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi degli artt. 34 co. 2 - ART. 37 co.1 - ART. 6 co. 7 D.P.R. 380/01 e prescrizione opera minori Prot. N. 25091 del 16/02/2017 a firma del dirigente dello sportello unico per l'edilizia Arch. XXX era stato ingiunto alla società XXX di pagare al Comune di Ravenna la sanzione pecuniaria complessiva Euro 1.516,00 di cui:

- Euro 516, pari alla sanzione minima prevista dall'art. 37 co.1 per l'esecuzione di opere abusive che non comportano un apprezzabile incremento di valore dell'immobile di cui al punto 1 (modifiche di aperture interne ed esterne al fabbricato).
- Euro 1.000, pari alla sanzione prevista dall'art. 6 D.P.R. 380/01, e succ. modifiche per le opere di cui al punto 4 (canne fumarie).

Da un confronto con i tecnici comunali ad oggi la sanzione non è stata ancora pagata. Se la somma verrà pagata le opere si riterranno regolarizzate altrimenti sarà necessaria la presentazione di una pratica in

sanatoria da parte del nuovo acquirente che dovrà incaricare un tecnico abilitato. Si precisa che con la presentazione di una nuova pratica in sanatoria la sanzione relativa alle canne fumarie potrà essere decurtata in quanto oggi ricadono in edilizia libera e non necessiterebbe la presentazione di una pratica, e per quanto riguarda l'aspetto sismico ricadono in interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (IPRIPI).

Nel 2014 è stata presentata una pratica CILA di "Manutenzione straordinaria in un Forno Pasticceria con apertura di una porta in un tramezzo di cartongesso". Si ritiene che le opere non siano state realizzate, si evidenzia che non è stata reperita la fine lavori e pertanto la pratica ad oggi si ritiene scaduta.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**. (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 82 Lido di Savio: Sistema paesaggistico ambientale titolo IV “*Contesti paesaggistici locali (art. IV 1.4.c2)*”, Spazio urbano titolo VIII Città consolidata o in via di consolidamento art. VIII.6 Prevalentemente residenziale “*SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 – 2 piani fuori terra (art. VIII 6.4.c1)*”.

RUE 7.1 Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d’area vasta “*7 - La fascia costiera sud -Classe, Contesti paesaggistici locali “7.5 Lido di Classe”, Morfotipologie paesistiche ricorrenti “Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile”, Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: “Lidi” – “Morfologie degli impianti urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento”*”.

RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: “Nessun vincolo”.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: “Nessun vincolo”.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: “Nessun vincolo”.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio – Costa: “*Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14*”.

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi

dunosi: *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d)”*.

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *“Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi” e “Zone di protezione delle acque sotterranee costiere – Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (art.5.3; 5.7; 5.11 di PTCP)”*.

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: *“P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6” e “P1 – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (art. 15)”*.

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: *“Tirante idrico di riferimento – Allegato 6 – “fino a 50 cm”*.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: *“Nessun vincolo”*.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: *“Confini Comunal”*.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: *“Area di potenzialità archeologica”, “7 fascia costiera” e “7E Dossi litoranei di XVII-XX sec”*.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico *“Zona di tutela delle potenzialità archeologiche” e “Zona di Tutela 4”*.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna** (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “*Spazio Urbano*”.

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “*Aree soggette ad ingressione marina*”, Paesaggio: “*Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe*”.

-PSC 2.4 – Spazio rurale: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative – Polarità attrattive culturali: “*Aree del Parco del Delta del Po*”.

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1° Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d'area vasta Art. 33 Co. 3; Spazio urbano Titolo VI “Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - Prevalentemente residenziale (Art.96)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°: “*Aree soggette ad ingressione marina Art. 31*”.

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e

disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio:

Costa “*Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14*”;

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: “*Limite di bacino*”.

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: “*Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica*”.

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: “Nessun vincolo”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 27.06.2022 era presente per far visionare l’immobile il sig. XXX, amministratore unico della società XXX, e gli immobili risultavano occupati in base al contratto di locazione di azienda tra la società XXX e XXX sottoscritto il 18 gennaio 2019 Repertorio n. 12274 Raccolta n. 7797 autenticato dal Notaio Riccardo Montanari.

La durata del contratto è stabilita in tre anni con decorrenza dall’ 8

gennaio 2019 per terminare il 7 gennaio 2022. Nell'atto è previsto che alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente per un solo triennio (dall'8 gennaio 2022 fino al 7 gennaio 2025). Da quanto è emerso da sopralluogo il contratto è stato tacitamente rinnovato in quanto i locali erano occupati dalla ditta "Forno Pasticceria XXX" di XXX.

Si evidenzia che il tacito rinnovo del contratto di affitto d'azienda non è stato comunicato all'Agenzia delle Entrate per la quale in contratto si ritiene terminato.

Si ritiene che ai fini della vendita sarà il Giudice a definire lo stato dei beni.

Nel contratto di affitto di Azienda è stato convenuto un canone annuo di affitto pari a complessivi Euro 24.000,00, oltre IVA ai sensi di Legge, da corrispondere mediante bonifico bancario su conto corrente appositamente indicato dalla parte concedente in n. 12 rate mensili anticipate di Euro 2.000,00 oltre ad I.V.A. ai sensi di Legge ciascuna, entro e non oltre il giorno 10 di ogni mese.

Si ritiene che la quota parte dell'affitto dei "muri" inerente la sola locazione dei locali sia pari a Euro 1375 al mese ottenuto dalla superficie commerciale del negozio e del laboratorio moltiplicato per il valore di locazione OMI adottato pari a 5, 6 Euro/mq x mese. Il valore di locazione dei locali si ritiene pari a Euro 16.500 annui.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE **Negozio e laboratorio da**



panificio posto al piano terra di edificio a due piani sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Verghereto n. 5 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio, al Foglio 75 map. 66 subb.1 2). L'edificio insiste su corte comune.

L'edificio è stato realizzato nel 1958 e successivamente è stato oggetto di ampliamenti e modifiche. Il negozio ed il laboratorio si trovano al piano terra e sono composti da un locale ad uso negozio con accesso diretto da via Verghereto e da adiacente laboratorio accessibile direttamente dal negozio e da via Verghereto. Il laboratorio è suddiviso in vari ambienti: forno, laboratorio, laboratorio pasticceria, spogliatoio, wc, deposito cesti, magazzino, deposito farina. Si evidenzia che nella vendita non sono compresi attrezzature, arredi e macchinari.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** mista in muratura e in cemento armato.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde inclinate.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Porta ingresso negozio** porta e vetrina in metallo e vetro.
- **Portone ingresso laboratorio** porta in alluminio e vetro.
- **Pavimentazioni esterne** pavimentazione in mattonelle in ceramica in parte mancante e staccate.

• FINITURE INTERNE

- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti

rivestimenti in ceramica nel laboratorio. Il negozio presenta rivestimenti e arredo con pannelli laminati con finitura il legno.

➤ **Porte Interne** tamburate laminate colore bianco. Tra il laboratorio e il negozio è presente una doppia porta a spinta con asola di luce.

➤ **Finestre e porte-finestre** in metallo e vetro. Sono presenti inferriate metalliche in alcune finestre.

➤ **Oscuranti** una finestra sul retro presenta uno scuro in legno, è presente inoltre un'apertura con oscurante in pvc a soffietto esterno.

➤ **Pavim. Interne** sul fronte, in corrispondenza della tettoia, sono in ceramica.

➤ **Bagno** presenta un piccolo antibagno ad uso spogliatoio dove è posto un lavabo. Nel bagno è presente un wc. I rivestimenti sono in ceramica e la pavimentazione è in ceramica.

• **IMPIANTI** Gli impianti (elettrico e termo - idraulico) si ritengono funzionanti in quanto l'attività è in esercizio. Gli impianti sono in parte sono sottotraccia ed in parte realizzati con canaline esterne. Non è stato possibile reperire alcuni certificati di conformità degli impianti. Allegata alla pratica PG 22147/1997 è inserita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a firma di XXX datata 26/04/1993. Nella pratica di fine lavori PG n. 90700/2008 è allegata la dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico a firma di XXX datata 21/09/2005.

• **ACCESSORI** Tettoia, su via Verghereto, con struttura metallica e copertura in pannelli coibentati, non regolare in quanto dovrebbe presentare una copertura con semplice telo come indicato nella pratica di

sanatoria.

CONSIDERAZIONI GENERALI Il laboratorio ha altezza di circa 3,40 m – 3,50 m. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile e le finiture sono discrete.

Allegato al contratto di affitto di azienda è presente la certificazione energetica che classifica l'immobile in classe energetica D per quanto riguarda il negozio (censito al Fg. 75 map. 66 sub. 1) e in classe energetica F per quanto riguarda il laboratorio (censito al Fg. 75 map. 66 sub. 2). I certificati sono a firma dell'ing. XXX e sono stati rilasciati in data 15/01/2019 con validità fino al 15/01/2029.

Allegato al contratto di affitto di azienda è presente l'inventario delle attrezzature, arredi e macchinari, si evidenzia che nella vendita non sono compresi attrezzature, arredi e macchinari.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari del presente lotto è di **mq. 246,08 circa** oltre a quota di corte comune di **circa 284,74 mq.**



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

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

di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dal “Rapporto 2021 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare

dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l’attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. **Negozi e laboratorio** mq 246,08 x € 1500,00 = € 369.122,31.

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell’immobile al 10%

del valore di mercato dell'abitazione, la restante superficie è stata valutata al 2% del valore di mercato dell'abitazione.

Sup. Comm. **corte** mq (245,52*10%= 24,55) x € 1500,00 = € 36.828,24.

Sup. Comm. **corte** mq (39,22*2%= 0,78) x € 1500,00 = € 1.176,53.

Considerando la presenza di irregolarità da ripristinare e/o sanare si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 10.000 per il pagamento di oneri di regolarizzazione o per la presentazione di una pratica in sanatoria, aggiornamento catastale e detrazione per assenza della dichiarazione di conformità degli impianti. Il valore commerciale degli immobili si valuta pertanto pari a **397.127,08**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:

€ 337.000,00 (trecentotrentasettemila/00).

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq sup. virtuale	valore
NEGOZIO - LABORATORIO (PIANO TERRA)									
1	negozio e laboratorio	3,40-3,50	245,52 mq	100%	100%	245,52 mq	1	1500,0 €/mq	€ 368.282,40
2	portico retro		2,80 mq	20%	100%	0,56 mq	1	1500,0 €/mq	€ 839,91
			superficie =	248,32 mq	sup. commerciale =	246,08 mq	VALORE = €		369.122,31
CORTE COMUNE									
3	corte comune		245,52 mq	10%	100%	24,55 mq	1	1500,0 €/mq	€ 36.828,24
4	corte comune		39,22 mq	2%	100%	0,78 mq	1	1500,0 €/mq	€ 1.176,53
			superficie totale =	284,74 mq	sup. tot commerciale =	25,34 mq	VALORE = €		38.004,77
Detrazione ipotizzata per oneri regolarizzazione o presentazione pratica in sanatoria, aggiornamento planimetrie catastali, detrazioni per assenza dichiarazione di conformità degli impianti								€	10.000,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE								= €	397.127,08
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano								€	60.127,08
VALORE FINALE = €								337.000,00	



2° LOTTO

(APPARTAMENTI PIANO PRIMO)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

Appartamenti al piano primo uniti in un'unica unità. Sono ubicati al piano primo di edificio a due piani sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Verghereto n. 5 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio, al Foglio 75 map. 66 subb.3 4). L'edificio insiste su corte comune ed ha accesso da via Verghereto da vano scala interno.

L'edificio è stato realizzato nel 1958 e successivamente è stato oggetto di ampliamenti e modifiche. Al piano primo si trovano due appartamenti (a livello catastale sono censiti due subalterni corrispondenti a due unità abitative) che nello stato di fatto sono stati trasformati in un'unica unità immobiliare. Sono state eseguite alcune modifiche delle aperture nei disimpegni per collegare le due unità. L'appartamento è composto da vano scala, ingresso, due disimpegni, un antibagno, due bagni, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto e terrazzo. La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari del presente lotto è di **mq. 154,24 circa** oltre a quota di corte comune **di circa 284,74 mq.**



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:



- **XXX (esecutata), proprietà per 1000/1000;**

e risultano così identificati:

-Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: S, Fog. 75, map. 66, sub. 3, (abitazione di tipo economico), Via Verghereto n. 5, piano 1, Zona Cens. 3, cat. A/3, cl. 2, consistenza 5 vani, superficie Totale 81 mq, Totale escluse aree scoperte 81 mq, rendita € 413,17;

-Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: S, Fog. 75, map. 66, sub.4, (abitazione di tipo economico), Via Verghereto n. 5, piano 1, Zona Cens. 3, cat. A/3, cl. 2, consistenza 3 vani, superficie Totale 56 mq, Totale escluse are scoperte 52 mq, rendita € 247,90.

Gli immobili insistono su una corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla sezione Savio, Foglio 75, map. 66, superficie di mq 815, Ente Urbano.

Gli immobili confinano con: muri perimetrali esterni, ragioni Corte Comune (C.T. fg. 75, map. 66), ragioni XXX (fg. 75, map. 66, sub. 1 e 2), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 2, 27), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 3, 32), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 4, 26), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 5, 19), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 6, 37), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 7), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 8, 22), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 9, 38, 39), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 10, 30), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 11, 23), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 13), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 14), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 18), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 19), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 20), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 24), ragioni XXX (fg.

75, map. 62, sub. 25), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 33), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 34), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 35), ragioni XXX (fg. 75, map. 62, sub. 36), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 5, 18, 19), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 21, 25), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 22), ragioni XXX (fg. 75, map. 65, sub. 23, 24), ragioni via Verghereto, ragioni Scolo Cupa, salvi altri.



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: *“ART. 3) – l'immobile è trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con tutti i relativi infissi, seminfissi, impianti di ragione padronale, usi, diritti, comunioni, servitù attive e passive se e come legalmente esistono, con precisazione che l'azienda relativa all'esercizio di panificazione è stata già acquistata dai Signori XXX. Società acquirente con scrittura privata in data 12/4/1992 registrata a Ravenna il 29/4/1992 al n. 195 Mod. III/V.*

ART. 4) – La Parte venditrice garantisce che l'immobile in contratto è completamente libero da ipoteche, privilegi, censi, livelli ed oneri reali qualsiasi, fatta eccezione per alcune formalità in corso di cancellazione e cioè

- 1) *Ipoteca XXX*
- 2) *Ipoteca XXX*
- 3) *Ipoteca XXX.*

(Per detto mutuo XXX la parte venditrice accolla alla Società acquirente il



residuo mutuo 18 aprile 1986 Rep. 73722/7129 Notaio Pasi Giancarlo trascritto iscritto Ravenna 30.4.86 art. 712 così residuato e risultante nota XXX 9 ottobre 1992 di £ 86.794.418= allegato "B" previa visione e sottoscrizione delle parti e mia.) garantendo al riguardo il pieno rilievo della Parte compratrice da qualunque danno, lite, molestia ed evizione, senza comunque, essere tenuta a fornire la documentazione di rito".

E inoltre "ART. 6) – La presente vendita viene infine stipulata agli stessi patti e condizioni fissati o richiamati nelle note di trascrizione nel ventennio".

E inoltre "ART. 8) Gli effetti attivi e passivi del presente atto decorrano da oggi. ART. 9) la Parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale".

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Non si rileva alcuna discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e la descrizione dell'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali corrispondono a quanto pignorato anche se presentano alcune discrepanze con lo stato dei luoghi. Si sono riscontrate discrepanze con quanto concessionato a livello comunale.

Si evidenzia che nello stato dei luoghi, il piano primo è utilizzato come un'unica unità immobiliare mentre a livello catastale sono presenti due subalterni e due distinte planimetrie. Nello stato di fatto sono state modificate alcune aperture per apportare una diversa distribuzione interna rispetto a quanto concessionato a livello comunale e catastale.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali.

Si evidenzia che nel fascicolo della procedura è stato inserito un estratto di mappa errato in quanto è riferito alla sezione Ravenna anziché la sezione Savio.



PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- **XXX (esecutata), XXX, proprietà per 1000/1000.**

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: "Art. 1) – I Signori XXX in proprio e nei nomi congiuntamente e con ogni patto fra loro solidale vendono alla Società XXX che acquista il seguente immobile: casa sita in Ravenna, località Lido di Savio, Via Verghereto n. 5, composta al piano terra da sei vani più servizi e laboratorio di vendita (panetteria) compreso il vano dove è installato il forno, e al primo piano sei vani più servizi. Confini: la via Verghereto, ragioni XXX, scolo Cupa, e condominio Verghereto.

Detto immobile è attualmente distinto nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna, alla Partita 1019332, Sezione Savio, al Foglio 75 (settantacinque) con i mappali:

- 66/sub. 1 (sessantasei subalterno 1) – Via Verghereto n. 5 – piano T. – ctg. C/1 – cl. 3 – mq. 15 – rendita Lire 1.005.000.
- 66/sub. 2 (sessantasei subalterno 2) – Via Verghereto n. 5 – piano T. –

ctg. C/3 – cl. 3 – mq. 186 – rendita Lire 1.302.000.

- *66/sub. 3 (sessantasei subalterno tre) – Via Verghereto n. 5 – piano 1.*

Ctg. A/3 – cl. 2- vani 5 - rendita Lire 800.000.

- *66/sub. 4 (sessantasei subalterno quattro) – Via Verghereto n. 5 – piano 1. Ctg. A/3 – cl. 2- vani 3 - rendita Lire 480.000.*

L'area coperta e scoperta dell'intero fabbricato è attualmente distinta nel N.C.T. del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 75 (settantacinque) con il Mappale – 66 (sessantasei) di mq. 815 – Partita 1 – enti urbani”.

L'esecutato è la società XXX. Dalla visura della Camera di Commercio allegata risulta che i soci Amministratori sono XXX.

Si evidenzia che non risulta trascritta la modifica di ragione sociale da XXX (presente nel rogito di compravendita) a XXX (presente nell'atto di pignoramento immobiliare).

Si evidenzia inoltre che nella nota di trascrizione del pignoramento è stata inserita la seguente denominazione: “XXX” mentre nell'atto di pignoramento immobiliare è stata inserita la denominazione “XXX”.

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. I.C.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna. Si riporta quanto è stato riportato da detto ufficio con comunicazione del 15.07.2022 a firma del responsabile Dott. XXX nel quale è riportato, per l'intero immobile composto da pino terra panificio e piano primo appartamento, quanto segue: *“che il contribuente Società XXX snc non ha mai effettuato versamenti per le imposte IMU e TASI. Sono stati emesi i seguenti Avvisi di Accertamento:*

ANNO	ATTO	IMPORTO	NOTIFICA	
2012	1098	€ 3.421	30/07/2015	Divenuto ingiunzione fiscale n.20179970000029803
2013	1099	€ 3.362	30/07/2015	Divenuto ingiunzione fiscale n.20179970000029803
2014	1518	€ 3.357	13/12/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2015	1519	€ 3.341	13/12/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2016	1520	€ 3.333	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2017	1521	€ 3.330	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2018	1522	€ 3.324	19/08/2019	Divenuto ingiunzione fiscale n.20209970000041277
2019	850	€ 3.334	In corso	
2020	851	€ 3.327	In corso	
2021	852	€ 3.327	In corso	

Le ingiunzioni risultano notificate”

Si segnala anche la presenza dell’ingiunzione n. 20139970016106972 per i seguenti Avvisi di Accertamento ICI: 4141/2011, 4140/2010, 4139/2009, 4138/2008, 4137/2007”.

Tali importi si ritengono a carico della società XXX.



PROVENIENZA DEI BENI

Dall’ atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: “ART. 2) – *Dichiara la Parte venditrice che l’immobile in contratto le appartiene in piena proprietà e disponibilità in forza di:*

- I) Successione in morte di XXX apertasi in XXX il XXX.*
- II) Successione in morte di XXX apertasi in XXX il XXX.*



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 28.07.2022)

ISCRIZIONI

Art. 1459 del 06.04.2010



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 13667/9400 del
30.03.2010

ISCRIZIONE: € 400.000,00

SORTE € 200.000,00

Durata 10 anni

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F.
75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

Art. 587 del 14.03.2013

IPOTECA LEGALE (RUOLO - ART. 77 DEL D.P.R. 602/73)

Pubblico Ufficiale Equitalia Centro S.p.A. Repertorio 321/9313 del
06.03.2013

ISCRIZIONE: € 64.304,12

SORTE € 32.152,06

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F.
75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 15172 del 19.10.2021



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1946
del 12/10/2021.

GRAVA in Ravenna V. Verghereto n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.75 M. 66/1 cat. C/1 mq. 15, F.75 M.66/2 cat. C/3 mq. 186, F.
75 M. 66/3 cat. A/3 vani 5, F. 75 M. 66/4 cat. A/3 vani 3.

OSSERVAZIONI: Si rileva che la superficie del terreno F.75 M.66 e.u. di
mq.370 descritta nel quadro D dell'ipoteca art.1459/06.04.2010 non
corrisponde all'attuale presente nella banca dati di mq.815.

Non risulta trascritta la modifica di ragione sociale da XXX (presente nel
rogito di compravendita) a XXX (presente nell'atto di pignoramento
immobiliare).

Nella nota di trascrizione del pignoramento è stata inserita la seguente
denominazione: "XXX" mentre nell'atto di pignoramento immobiliare è stata
inserita la denominazione "XXX".



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la
tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06,
convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e
successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Dall' atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Alberto Raponi del 29.10.1992, Rep. n° 166.340/11.240, trascritto a Ravenna il 30.10.1992 Art. 9014, si rileva che: “ART. 5) – L. 47/85 – *NORMATIVA URBANISTICA* –
La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace ai sensi dell'art. 4 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, dichiara:

- I) – *che le opere relative alla costruzione in oggetto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967;*
- II) – *che successivamente a tale data sono state eseguite opere, come da concessioni in data*
- a) 28/1/1977 n. 159/77 P.G. 33873 del 22/11/1976,
b) 6/5/1977 n. 1859/77 P.G. 7023/77 del 3/3/1977,
c) 28/2/1978 n. 285/78
- III) – *che infine a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da richiedere licenze edilizie o concessioni ad edificare o concessioni in sanatoria ai sensi della legge suddetta”.*

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Permesso n. 1923 del 22.08.1958 Pratica **n. 18665/1958** per “la costruzione di case di civile abitazione nella I° trav. Di via Cupa Lido di Savio” presentato da XXX;

- Permesso n. 1089 del 14.05.1959 Pratica **n. 13824/1959** per “la costruzione di case di civile abitazione nella I° trav. di via Cupa Lido di Savio” presentato da XXX;
- Permesso n. 1333 del 15.06.1959 Pratica **n. 15863/1959** per “la sistemazione di un forno in muratura in un fabbricato in costruzione in via Lido del Savio” presentato da XXX;
- Permesso n. 885 del 09.05.1960 Pratica **n. 9574/1959** per “la sistemazione di un forno in muratura annesso al fabbricato sito in via Cupa I° traversa Lido del Savio” presentato da XXX;
- Permesso n. 1219 del 15.06.1960 Pratica **n. 16294/1960** per “la sistemazione di un forno nella I° traversa di Via Cupa Lido del Savio” presentato da XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 12263/70** Permesso n. 1370 del 06.08.1970 per “lavori edili di ampliamento panificio” presentato da XXX;
- Pratica **P.G. 2835 del 29/01/1971** presentata da XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 25271/71** Permesso n. 2263 del 06/11/1971 per “rinnovo autorizzazione per lavori di costruzione di una villetta” intestata a XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 783/75** Permesso n. 499 del 10/04/1975 per “varianti al prospetto” intestata a XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 11022/73** Permesso n. 1710 del 29/07/1975 per “ampliamento di un edificio urbano - artigianale” intestata a XXX;

- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 37751/75** Permesso n. 412/76 annullata il 5 marzo 1976 intestata a XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 3928/76** Permesso n. 985 del 04/05/1976 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 33873/76** Permesso n. 159/77 del 28/01/1977 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;
- Autorizzazione lavori edili Pratica **P.G. 7023/77** Permesso n. 1859/77 del 06/05/1977 per “variante edificio urbano” intestata a XXX;
- Abitabilità **Prot. Gen. N. 17730/77** del 27/09/1978, presentata da XXX;
- Concessione Pratica **P.G. 21450 del 01/07/1977** Concessione n. 285/78 del 28/02/1978 per “varianti ad edificio residenziale in Lido di Savio, intestata a XXX;
- Concessione a sanatoria n. 1564/94 dell’ 11/07/1994, **Pratica P.G. n. 22147/93** del 19/05/1993 per “modifiche interne ed esterne in fabbricato ad uso residenziale lab. Artigianale e negozio in Lido di Savio via Verghereto n. 5”, intestata a Soc. XXX;
- Autorizzazione edilizia a sanatoria ai sensi dell’art. 13 legge n. 47/85 Pratica **P.G. 52479/93** del 28/12/1993 Autorizzazione a sanatoria n. 600/94 del 09/05/1994, intestata alla ditta Soc. XXX;
- Denuncia di Inizio Attività **P.G. 59532 del 03/08/2004** per lavori di “apertura di porta esterna” intestata a Soc. XXX; relazione tecnico descrittiva e asseverazione P.G. n. 59532 del 03/08/2004 a firma del tecnico Geom. XXX;

- Dichiarazione di fine lavori **P.G. n. 90700 del 29/09/2008** della pratica DIA A.C. n. 5454 del 22/07/2004 rilasciata per “Apertura porta esterna” intestata a Soc. XXX;
- Accertamento di illecito – Esito di sopralluogo del 27/10/2008 IST 7899 **P.G. 102392 del 04/11/2008** a carico di “XXX”; Accertamento illecito del 05/11/2008;
- P. G. 102392/2008 del 04/11/2008 Istanza 7899/2008 Proposta di ordinanza emessa da Comune di Ravenna il 20/10/2011;
- Accertamento di illecito P.G. n. 141530/13 del 21/11/13 Esito del sopralluogo emesso dal Comune di Ravenna in data 21/11/13;
- Avviso di procedimento amministrativo ai sensi della L. 241/90 (artt. 7-8) in materia edilizio urbanistica. Esecuzione opere in difformità /assenza di titolo in corrispondenza di edificio commerciale residenziale in Lido di Savio, via Verghereto n.5. Raccomandata R.R. del 25/11/13;
- Proposta di ordinanza IST. 8500/2013 P.G. 141530/2013 P.T. 18665/58 emessa da Comune di Ravenna con oggetto “Accertamento di illecito per opere realizzate in fabbricato commerciale /residenziale”;
- Ordinanza di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi degli artt. 34 co. 2 – art. 37 co. 1 – ART. 6 co.7 D.P.R. 380/01 e prescrizione opere minori, PG 25091/2017 TL n. 178/2017.

Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze.

Dai tecnici comunali sono stati rilevati i seguenti illeciti:

- Esecuzione di modifiche alle aperture interne al fabbricato, mediante

realizzazione di due varchi rispettivamente delle dimensioni di circa m 0,90 x 2,00 tra la “veranda” e il “deposito cesti e carrelli” e 1,90x 1,80 tra il “deposito farine” e il “ripostiglio”, ed esterne con chiusura di apertura e modifica delle dimensioni di un’altra apertura adiacente portata a m 1,20 x 2,00, tali discrepanze sono state evidenziate nel verbale di accertamento di illecito Prot. 102392/2008 del 04/11/2008 (punto 12 illecito – punto 15 proposta ordinanza – punto 1 a ordinanza 2017);

- Pavimentazione di varie aree esterne al fabbricato (punto 13 illecito – punto 16 proposta ordinanza - punto 1 a ordinanza 2017);
- Altezza del fabbricato difforme in quanto nel verbale PG 141530/13 del 21/11/2013 è stata rilevata in corrispondenza dell’intradosso del cornicione di circa 7,65 m in luogo di 7,25 m (punto 2 sopralluogo 2013 - punto 2 ordinanza 2017);
- Realizzazione di alcune modifiche nelle aperture esterne ed interne, chiusure porte e finestre sul retro fianco lato ovest, diversa conformazione dei pianerottoli dell’ingresso vano scala, e di alcune aperture di porte delle camere dell’appartamento al 1° piano (punto 3 sopralluogo 2013 - punto 3 ordinanza 2017);
- Esecuzione di n. 2 canne fumarie di cui una in acciaio inox in corrispondenza del servizio posto sul lato sud, e una mediante elementi in cemento sul lato est, nonché il box contatori adiacente il confine lato est (punto 4 sopralluogo 2013 - punto 4 ordinanza 2017);
- Modifica della copertura della tettoia, struttura esistente posizionata

lungo il fronte del fabbricato in forza dell'autorizzazione edilizia a sanatoria n° 600 del 09/94 PG 52479/93. La modifica consiste nella posa di una copertura realizzata con pannelli coibentati in luogo di un semplice telo; tali discrepanze sono state evidenziate nella proposta di ordinanza del 20/10/2011 (punto 2 proposta ordinanza).

Per la modifica della copertura della tettoia, da telo a pannelli coibentati, nella proposta di ordinanza del 20/10/2011 si proponeva l'emissione di ordinanza di demolizione ai sensi dell'art. 31 D.P.R. 380/01. Si ritiene pertanto necessario il ripristino della copertura con il telo. Si evidenzia che la modifica del tipo di materiale di copertura comporterebbe una modifica strutturale e sismica della struttura con necessità della presentazione di una pratica sismica in sanatoria. Nel caso le strutture non siano conformi alla normativa sismica dell'epoca dell'abuso si renderà necessario l'adeguamento delle strutture esistenti.

Nell'ordinanza di applicazione di sanzione pecuniaria ai sensi degli artt. 34 co. 2 - ART. 37 co.1 - ART. 6 co. 7 D.P.R. 380/01 e prescrizione opera minori Prot. N. 25091 del 16/02/2017 a firma del dirigente dello sportello unico per l'edilizia Arch. XXX era stato ingiunto alla società XXX di pagare al Comune di Ravenna la sanzione pecuniaria complessiva Euro 1.516,00 di cui:

- Euro 516, pari alla sanzione minima prevista dall'art. 37 co.1 per l'esecuzione di opere abusive che non comportano un apprezzabile incremento di valore dell'immobile di cui al punto 1 (modifiche di aperture interne ed esterne al fabbricato).

- Euro 1.000, pari alla sanzione prevista dall'art. 6 D.P.R. 380/01, e succ. modifiche per le opere di cui al punto 4 (canne fumarie).

Da un confronto con i tecnici comunali ad oggi la sanzione non è stata ancora pagata. Se la somma verrà pagata le opere si riterranno regolarizzate altrimenti sarà necessaria la presentazione di una pratica in sanatoria da parte del nuovo acquirente che dovrà incaricare un tecnico abilitato. Si precisa che con la presentazione di una nuova pratica in sanatoria la sanzione relativa alle canne fumarie potrà essere decurtata in quanto oggi ricadono in edilizia libera e non necessiterebbe la presentazione di una pratica e, per quanto riguarda l'aspetto sismico, la realizzazione della canne fumarie ricadono in interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (IPRIPI).

Si evidenzia che nell'appartamento al piano primo, oltre alle modifiche delle aperture rilevate dai tecnici comunali, è stata rilevata un'ulteriore apertura che collega i due disimpegni. Si ritiene pertanto necessario il ripristino della situazione autorizzata o la presentazione di una nuova pratica in sanatoria, tipo CILA, a firma di un tecnico abilitato, con il relativo pagamento di una sanzione ipotizzata in euro 1.000.

Si evidenzia inoltre una discrepanza a livello catastale tra lo stato di fatto (un unico appartamento al piano primo) e catastale (due planimetri che individuano due appartamenti al piano primo).

Se il nuovo acquirente deciderà di mantenere un unico appartamento dovrà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Nel caso il nuovo acquirente deciderà di mantenere i due appartamenti

separati dovrà provvedere a presentare regolare pratica edilizia, apportare le opere edilizie necessarie o presentare un aggiornamento catastale.

Nello stato di fatto sono state modificate delle aperture in una camera da letto che comporta l'accesso da un disimpegno diverso da quello originario che, se non ripristinato, nel caso di una separazione dei due appartamenti comporterebbe una modifica alla planimetria catastale.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**. (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 - Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano - Tavola 82 Lido di Savio: Sistema paesaggistico ambientale titolo IV "*Contesti paesaggistici locali (art. IV 1.4.c2)*", Spazio urbano titolo VIII Città consolidata o in via di consolidamento art. VIII.6 Prevalentemente residenziale "*SU1 - Tessuto edilizio caratterizzato da edifici mono-bifamiliari, schiera, a 1 - 2 piani fuori terra (art. VIII 6.4.c1)*".

RUE 7.1 Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d'area vasta “7 - *La fascia costiera sud -Classe*”, Contesti paesaggistici locali “7.5 *Lido di Classe*”, Morfotipologie paesistiche ricorrenti “*Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile*”, Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: “Lidi” – “*Morfologie degli impianti urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento*”.

RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: “Nessun vincolo”.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: “Nessun vincolo”.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: “Nessun vincolo”.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio – Costa: “*Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14*”.

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: “*Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d)*”.

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): “*Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi*” e “*Zone di protezione delle acque*”

sotterranee costiere – Zone di protezione delle acque sotterranee costiere (art.5.3; 5.7; 5.11 di PTCP)”.


RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: “P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6” e “P1 – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (art. 15)”.

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: “Tirante idrico di riferimento – Allegato 6 – “fino a 50 cm”.”


RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: “Nessun vincolo”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: “*Confini Comunal*”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: “*Area di potenzialità archeologica*”, “*7 fascia costiera*” e “*7E Dossi litoranei di XVII-XX sec*”.”


RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico “*Zona di tutela delle potenzialità archeologiche*” e “*Zona di Tutela 4*”.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un’area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna** (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:


-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “*Spazio Urbano*”.

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “Aree soggette ad ingressione marina”, Paesaggio: “Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe”.

-PSC 2.4 – Spazio rurale: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative – Polarità attrattive culturali: “Aree del Parco del Delta del Po”.

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1° Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d’area vasta Art. 33 Co. 3; Spazio urbano Titolo VI “Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - Prevalentemente residenziale (Art.96)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°: “Aree soggette ad ingressione marina Art. 31”.

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio: Costa “Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14”;

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: “Limite di bacino”.

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: “Nessun vincolo”.

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate):

“Nessun vincolo”.

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: “*Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica*”.

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: “Nessun vincolo”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 27.06.2022 era presente per far visionare l'immobile il sig. XXX, socio amministratore della società XXX. Gli immobili risultavano occupati da XXX, ex compagna del sig. XXX e dai tre figli minori XXX nati rispettivamente il 31/12/2006, il 15/12/2004 e il 13/06/2008 nati da una relazione more uxorio. Da quanto indicato dal sig. XXX gli immobili risultavano occupati in base al decreto di assegnazione di immobile del 29/12/2020 a firma del Giudice Dott.ssa XXX nella procedura N.R.G. 5668/2019. Nel decreto alla sig.ra XXX il Giudice “Assegna alla sig.ra XXX *l'immobile a residenza familiare posto in Lido di Savio (RA) Via Verghereto n. 5*”.

Nella stima si è ritenuto che gli immobili siano da liberare al decreto di trasferimento. **Si ritiene che ai fini della vendita sarà il Giudice a**

definire lo stato dei beni.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE Piano primo di edificio a due piani sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Verghereto n. 5 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Savio, al Foglio 75 map. 66 subb. 3 4). L'edificio insiste su corte comune ed ha accesso da via Verghereto da vano scala interno.

L'edificio è stato realizzato nel 1958 e successivamente è stato oggetto di ampliamenti e modifiche. Al piano primo si trovano due appartamenti (a livello catastale sono censiti due subalterni corrispondenti a due unità abitative) che nello stato di fatto sono stati trasformati in un'unica unità immobiliare. Sono state eseguite alcune modifiche delle aperture nei disimpegni per collegare le due unità. L'appartamento è composto da vano scala, ingresso, due disimpegni, un antibagno, due bagni, cucina, pranzo, soggiorno, tre camere da letto e terrazzo.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** mista in muratura e in cemento armato.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a falde inclinate.
- **Struttura Scala** struttura in c.a., parapetto in legno, rivestimento in pietra naturale tipo travertino.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.



➤ **Portone ingresso** alluminio e vetro.

• **FINITURE INTERNE**

➤ **Pareti Interne** intonacate e tinteggiate.

➤ **Porte Interne** tamburate finitura legno, nella nuova apertura (non regolare) del disimpegno è assente la porta.

➤ **Finestre e porte-finestre** legno.

➤ **Oscuranti** tapparelle in pvc

➤ **Pavim. Interne** in ceramica.

➤ **Bagno lato nord** presenta un piccolo antibagno dove sono posti la lavatrice e la caldaia. Nel bagno sono presenti lavabo, wc, bidet e doccia. I rivestimenti sono in ceramica e la pavimentazione è in ceramica.

➤ **Bagno lato sud** presenta lavabo, wc, bidet e vasca. I rivestimenti sono in ceramica e la pavimentazione è in ceramica.

• **IMPIANTI** Gli impianti sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è con termosifoni, la caldaia è posta nell'antibagno. Non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti.

CONSIDERAZIONI GENERALI L'appartamento ha altezza interna di circa 2,78 m. Lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile è discreto.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva delle unità immobiliari del presente lotto è di **mq. 154,24 circa** oltre a quota di corte comune **di circa 284,74 mq.**



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico – comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dal “Rapporto 2021 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato libero, sarebbe il seguente:

Sup. Comm. **Appartamento** mq 154,24 x € 1900,00 = € 293.053,34.

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella della sagoma dell'immobile al 10% del valore di mercato dell'unità al piano terra, la restante superficie è stata valutata al 2% del valore di mercato dell'unità al piano terra.

Sup. Comm. **corte** mq (245,52*10%= 24,55) x € 1500,00 = € 36.828,24.

Sup. Comm. **corte** mq (39,22*2%= 0,78) x € 1500,00 = € 1.176,53.

Considerando la presenza di irregolarità da ripristinare e/o sanare si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 11.000 per il pagamento di oneri di regolarizzazione, per la presentazione di una pratica in sanatoria, aggiornamento catastale, eventuali ripristini e detrazione per assenza della dichiarazione di conformità degli impianti. Il valore commerciale degli immobili si valuta pertanto pari a **320.058,11**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 272.000,00 (duecentosettantaduemila/00).**

n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE			percentuale di proprietà	VALORE DI MERCATO	
				A = coeff. dest. uso	B = livello qualità.	Sup. commerciale (Sup. lorda x A x B)		euro/mq sup. virtuale	valore
APPARTAMENTO (PIANO PRIMO)									
1	appartamento	2,78 m	151,51 mq	100%	100%	151,51 mq	1	1900,0 €/mq	€ 287.870,14
2	balcone		13,64 mq	20%	100%	2,73 mq	1	1900,0 €/mq	€ 5.183,20
			superficie =	165,15 mq	sup. commerciale =		154,24 mq	VALORE =	€ 293.053,34
CORTE COMUNE									
4	corte comune		245,52 mq	10%	100%	24,55 mq	1	1500,0 €/mq	€ 36.828,24
5	corte comune		39,22 mq	2%	100%	0,78 mq	1	1500,0 €/mq	€ 1.176,53
			superficie totale =	284,74 mq	sup. tot commerciale =		25,34 mq	VALORE =	€ 38.004,77
Detrazione ipotizzata per oneri regolarizzazione, presentazione pratica in sanatoria, aggiornamento planimetrie catastali, detrazioni per assenza dichiarazione di conformità degli impianti								€	11.000,00
VALORE COMMERCIALE TOTALE								€	320.058,11
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano								€	48.058,11
VALORE FINALE =								€	272.000,00



RIEPILOGO VALORI

- 1° LOTTO – Foglio 75 map. 66, sub. 1** Negozio (Categoria C/1) e **sub. 2** Laboratorio (Categoria C/3), posti al piano terra. **€ 337.000,00**
- 2° LOTTO - Foglio 75 map. 66, subb. 3 e 4** Appartamento al piano primo (unione di due unità) **€ 272.000,00**



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Casola Valsenio, 4 agosto 2022

ASTE GIUDIZIARIE.it
il CTU

ing. Marco Campoli

ASTE GIUDIZIARIE.it