

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

LOTTO N.1

FALLIMENTO: “.....R.G.16/2022 del 10/04-06/05/2022

PERIZIA

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Sito in Faenza (RA) via Sant’Umiltà

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: RAG.....

C.T.: PER.AGR.....

* * *

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in due lotti distinti, **precisando che sarà necessaria idonea Comunicazione di Inizio Lavori asseverata per il tamponamento della porta di comunicazione ora esistente fra le due unità immobiliari;**

LOTTO N.1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima, risultano così identificate:

Comune di Faenza (Codice D458)-Catasto dei Fabbricati- intestato a:

..... con sede in Ravenna (RA) proprietà per 1/1

-Fg.175-particella 109-sub.4-Cat.C/1-Classe 6-Consistenza 48 mq.-dati di

superficie mq.57-Rendita €.808,15-via S.Umiltà piano T

Il tutto insistente su area C.T. fg.175 particella 109 Ente Urbano di mq.1.200

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T. e interrato, a destinazione negozio, il tutto ubicato in Comune di Faenza (RA), Via S. Umiltà n...., nell'immediata periferia della città.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => *mq40,60*

- Sottonegozio- Ps1 => *mq 40,60*

CONFINI

Il ben oggetto della presente relazione confina con:

Unità immobiliare stessa ditta intestata, Bene comune non censibile (corte), salvo altri se ve ne sono.

PROPRIETA'

..... proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato in condominio, denominato "VIA SANT'UMILTA", posta al P.T. e interrato a destinazione negozio, il tutto ubicato in Comune di Faenza (RA) via S.Umiltà n...., nell'immediata

periferia della città.

Il complesso immobiliare, di cui i beni trattati sono parte, presenta n. 5 piani fuori terra e uno interrato, recante caratteristiche tipologiche e di finitura riconducibili a edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale.

Il bene immobile in oggetto a destinazione Negozio con sviluppo al piano terra e primo sottotrada, risulta accessibile dall'esterno dello stabile tramite corte condominiale di cui al Sub 1, posta in fregio alla via S. Umiltà e pavimentata in manto asfaltato.

L'ingresso al PT avviene tramite vetrina dotata di porta con apertura ad anta, realizzata mediante telaio in alluminio anodizzato colore nero e doppio vetro.

Internamente il bene presenta paramenti murari intonacati civilmente e tinteggiati in tonalità cromatica differente rispetto la parete interessata; al piano interrato pareti e soffitto presentano rivestimento in perlinato ligneo in tonalità chiara.

Si specifica che da sopralluogo, si riscontrano distacchi alla tinteggiatura di quota di soffitto e parete imputabili ad avvenuta infiltrazione di acqua dall'abitazione sovrastante (servizio igienico).

La pavimentazione è totalmente in ceramica/gres di scelta commerciale, come pure il rivestimento del locale igienico anche se di differente formato, tipologia e tonalità cromatica.

La scala di collegamento piano terra e interrato è del tipo in arredo a chiocciola, di modesta fattura.

Gli infissi alle finestre del piano terra sono in legno e vetro semplice, mentre al piano interrato sono in pvc e vetro standard.

L'unità immobiliare risulta servita da luce e acqua.

Il bene risulta dotato di impianto di riscaldamento/clima alimentato da pompa di calore di cui non si è potuto accertare il funzionamento.

Gli impianti tecnologici risultano comunque da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => mq40,60

- Sottonegozio- Ps1 => mq 40,60

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il sottonegozio sarà computata ad 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- Negozio PT (vani principali e accessori diretti) =>mq **40,60**

- Sottonegozio- Ps1 => mq 40,60x1/3= => **mq 13,53**

Totale sup.conv. =>mq 54,13

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Eseguito accesso agli atti presso l'archivio dell'Unione della Romagna

Faentina in relazione ai beni immobili trattati, sono emersi i seguenti Titoli

Abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 128 del 23/04/1965 Prot. 13341/1964 per costruzione di fabbricato urbano;

- Licenza Edilizia n. 242/1967 P.G. 2962/1967;

- Abitabilità del 3/12/1970, P.G. 13/1970 Reg. n. 127/1967 unita di verbale

di sopraluogo;

- Licenza Edilizia n. 387/1970, P.G. 4577/1970, P.E. 390;

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 n. 3449 rilasciata in data 07/10/1991 prot. 3130/3309 per difformità alla Lic. Ed. 128/1965 e successive varianti;

- Autorizzazione Edilizia n. 192 del 24/04/1993 P.E. 477/1992 per adeguamento impianto elettrico e ascensore;

- Denuncia di inizio Attività prot. 914 del 10/09/2003 per opere interne a singole unità immobiliari.

Dalla comparazione tra lo stato legittimo (D.I.A 914/2003) e quanto rilevato in loco si riscontra una sostanziale congruenza nello sviluppo dei cespiti trattati fatto salvo per limitate difformità e/o errori di rappresentazione che si vanno di seguito ad elencare.

- Avvenuta realizzazione di parete limitrofa alla porta di collegamento con l'attiguo Negozio sub.33;

- Differente o errata rappresentazione grafica della porta e conseguenti spallette di accesso al Disimpegno;

- Differente o mancata rappresentazione grafica dello scalino di accesso al WC;

- Differente o errata rappresentazione grafica della posizione delle finestre ad altezza ml. 2,90 poste nel WC e disimpegno;

- Mancata rappresentazione grafica del vano scala di apertura nel solaio;

- Differente o errata rappresentazione della quota della finestra al PSI (da progetto altezza cm. 30 => rilevata cm. 20).

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis, **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. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione

dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del beni trattato, considerate le difformità sopra elencate, non risulta correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che dalla verifica della documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, l'Elaborato Planimetrico in atti di cui prot. RA0164380 / 2003 afferente al complesso edilizio di cui i beni trattati risultano "parte" reca erroneamente la particella 237 anziché 109.

PROVENIENZA

-Verbale di assemblea di società a.r.l. con unico socio redatto dal Notaio

Pula in data 11.6.2021 rep.5811/racc.4683 registrato a Ravenna il 14.06.2021 serie 1T n.6640 con il quale la soc..... S.r.l. con sede in Faenza cambia denominazione e sede inl. con sede a Ravenna

-Art.6301 del 08.06.2018 –Atto Notarile Pubblico del 06.06.2018 nr.rep.155918/2415-Atto tra vivi-Compravendita a favore

	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1) contro (relativamente all'unità negoziale n.1	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	
	-Art.12456 del 30.10.2018 –Atto Notarile Pubblico del 22.10.2018	
	nr.rep.41866/13492-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) contro	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) (RETTIFICA ALLA	
	Trascrizione art.1658 del 15.02.2017)	
	-Art.1658 del 15.02.2017 –Atto Notarile Pubblico del 02.02.2017	
	nr.rep.13663/7183-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) contro	
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)	
	-Art.10574 del 21.10.2015 –Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata	
	del 29.09.2015 nr.rep.44147/13189-Atto tra vivi-Fusione di società per	
	incorporazione a favore (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	

1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 13300,2/100000) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 13300,2/100000)

-Art.434 del 09.01.2007–Atto notarile pubblico del 13.12.2006 nr.rep.16538/4731-Atto tra vivi-Compravendita a favoreS.P.A. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) Contro..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

-Art.435 del 09.01.2007–Atto Notarile pubblico del 13.12.2006 nr.rep.16538/4731-Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità a favore (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

-Art.4497 del 22.03.2003–Atto Amministrativo del 20.02.2003 nr.rep.42/532-Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione a favore (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

-Art.8296 del 29.09.1988–Successione a favore

-Art.4043 del 07.06.1971–Compravendita e regolamento di condominio a favore e a carico

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-Art.13989 del 19.09.2022 –Atto Giudiziario del 06.05.2022 nr.rep.18/2022-

Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei Creditori del fallimentol.(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

-Art.1745 del 08.06.2018 –Atto Notarile Pubblico del 06.06.2018

nr.rep.155919/24126-Ipoteca volontaria-Concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

ESISTENZA DI PARTI COMUNI O SERVITU'

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.175-particella 237-**sub.1**-Bene comune non censibile (Area di sedime e corte P.T.) ai sub. da 8 a 17, da 19 a 28, da 30 a 33

STIMA DEL LOTTO FORMATO N.1

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto della unità immobiliare oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della contrazione del mercato immobiliare (=per beni simili), il sottoscritto

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA

SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE

* * *

LOTTO N.1

FALLIMENTO: “.....R.G.16/2022 del 10/04-06/05/2022

PERIZIA

ANONIMA

PERIZIA DI STIMA IMMOBILI

Sito in Faenza (RA) via Sant’Umiltà

GIUDICE DELEGATO: DOTT.....

CURATORE: RAG.....

C.T.: PER.AGR.....

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL’IMMOBILE

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in due lotti distinti, **precisando che sarà necessaria idonea Comunicazione di Inizio Lavori asseverata per il tamponamento della porta di comunicazione ora esistente fra le due unità immobiliari;**

LOTTO N.1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Le unità immobiliari oggetto di stima, risultano così identificate:

Comune di Faenza (Codice D458)-Catasto dei Fabbricati- intestato a:

..... con sede in Ravenna (RA) proprietà per 1/1

-Fg.175-particella 109-sub.4-Cat.C/1-Classe 6-Consistenza 48 mq.-dati di

superficie mq.57-Rendita €.808,15-via S.Umiltà piano T

Il tutto insistente su area C.T. fg.175 particella 109 Ente Urbano di mq.1.200

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato posto al P.T. e interrato, a destinazione negozio, il tutto ubicato in Comune di Faenza (RA), Via S. Umiltà n...., nell'immediata periferia della città.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => *mq40,60*

- Sottonegozio- Ps1 => *mq 40,60*

CONFINI

Il ben oggetto della presente relazione confina con:

Unità immobiliare stessa ditta intestata, Bene comune non censibile (corte), salvo altri se ve ne sono.

PERTINENZA

..... proprietà per 1/1

DESCRIZIONE DEL BENE

Intera Proprietà di una porzione di fabbricato in condominio, denominato "VIA SANT'UMILTA", posta al P.T. e interrato a destinazione negozio, il tutto ubicato in Comune di Faenza (RA) via S.Umiltà n...., nell'immediata

periferia della città.

Il complesso immobiliare, di cui i beni trattati sono parte, presenta n. 5 piani fuori terra e uno interrato, recante caratteristiche tipologiche e di finitura riconducibili a edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale.

Il bene immobile in oggetto a destinazione Negozio con sviluppo al piano terra e primo sottotrada, risulta accessibile dall'esterno dello stabile tramite corte condominiale di cui al Sub 1, posta in fregio alla via S. Umiltà e pavimentata in manto asfaltato.

L'ingresso al PT avviene tramite vetrina dotata di porta con apertura ad anta, realizzata mediante telaio in alluminio anodizzato colore nero e doppio vetro.

Internamente il bene presenta paramenti murari intonacati civilmente e tinteggiati in tonalità cromatica differente rispetto la parete interessata; al piano interrato pareti e soffitto presentano rivestimento in perlinato ligneo in tonalità chiara.

Si specifica che da sopralluogo, si riscontrano distacchi alla tinteggiatura di quota di soffitto e parete imputabili ad avvenuta infiltrazione di acqua dall'abitazione sovrastante (servizio igienico).

La pavimentazione è totalmente in ceramica/gres di scelta commerciale, come pure il rivestimento del locale igienico anche se di differente formato, tipologia e tonalità cromatica.

La scala di collegamento piano terra e interrato è del tipo in arredo a chiocciola, di modesta fattura.

Gli infissi alle finestre del piano terra sono in legno e vetro semplice, mentre al piano interrato sono in pvc e vetro standard.

L'unità immobiliare risulta servita da luce e acqua.

Il bene risulta dotato di impianto di riscaldamento/clima alimentato da pompa di calore di cui non si è potuto accertare il funzionamento.

Gli impianti tecnologici risultano comunque da verificarsi in ordine alle vigenti normative in materia.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => mq 40,60

- Sottonegozio- Ps1 => mq 40,60

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, il sottonegozio sarà computata ad 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- Negozio PT (vani principali e accessori diretti) =>mq **40,60**

- Sottonegozio- Ps1 => mq 40,60x1/3= => **mq 13,53**

Totale sup.conv. =>mq 54,13

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Eseguito accesso agli atti presso l'archivio dell'Unione della Romagna

Faentina in relazione ai beni immobili trattati, sono emersi i seguenti Titoli

Abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 128 del 23/04/1965 Prot. 13341/1964 per costruzione di fabbricato urbano;

- Licenza Edilizia n. 242/1967 P.G. 2962/1967;

- Abitabilità del 3/12/1970, P.G. 13/1970 Reg. n. 127/1967 unita di verbale

di sopraluogo;

- Licenza Edilizia n. 387/1970, P.G. 4577/1970, P.E. 390;

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 n. 3449 rilasciata in data 07/10/1991 prot. 3130/3309 per difformità alla Lic. Ed. 128/1965 e successive varianti;

- Autorizzazione Edilizia n. 192 del 24/04/1993 P.E. 477/1992 per adeguamento impianto elettrico e ascensore;

- Denuncia di inizio Attività prot. 914 del 10/09/2003 per opere interne a singole unità immobiliari.

Dalla comparazione tra lo stato legittimo (D.I.A 914/2003) e quanto rilevato in loco si riscontra una sostanziale congruenza nello sviluppo dei cespiti trattati fatto salvo per limitate difformità e/o errori di rappresentazione che si vanno di seguito ad elencare.

- Avvenuta realizzazione di parete limitrofa alla porta di collegamento con l'attiguo Negozio sub.33;

- Differente o errata rappresentazione grafica della porta e conseguenti spallette di accesso al Disimpegno;

- Differente o mancata rappresentazione grafica dello scalino di accesso al WC;

- Differente o errata rappresentazione grafica della posizione delle finestre ad altezza ml. 2,90 poste nel WC e disimpegno;

- Mancata rappresentazione grafica del vano scala di apertura nel solaio;

- Differente o errata rappresentazione della quota della finestra al PSI (da progetto altezza cm. 30 => rilevata cm. 20).

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del

futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti

di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in

ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle

tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis,

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. n.380/2001 e della L.47/85 e successive

modificazioni, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei**

luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

Lo scrivente ritiene, ferma restando la necessità di procedere con la

remissione in pristino per le difformità non sanabili, che le difformità

riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea

pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali,

leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente,

verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le

caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se

sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative

vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile

dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a

riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione

dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del beni trattato, considerate le difformità sopra elencate, non risulta correttamente rappresentare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che dalla verifica della documentazione catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, l'Elaborato Planimetrico in atti di cui prot. RA0164380 / 2003 afferente al complesso edilizio di cui i beni trattati risultano "parte" reca erroneamente la particella 237 anziché 109.

PROVENIENZA

-Verbale di assemblea di società a.r.l. con unico socio redatto dal Notaio

Pula in data 11.6.2021 rep.5811/racc.4683 registrato a Ravenna il 14.06.2021 serie 1T n.6640 con il quale la soc..... S.r.l. con sede in Faenza cambia denominazione e sede inl. con sede a Ravenna

-Art.6301 del 08.06.2018 –Atto Notarile Pubblico del 06.06.2018 nr.rep.155918/2415-Atto tra vivi-Compravendita a favore

	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1) contro (relativamente all'unità negoziale n.1	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	
	-Art.12456 del 30.10.2018 –Atto Notarile Pubblico del 22.10.2018	
	nr.rep.41866/13492-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) contro	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) (RETTIFICA ALLA	
	Trascrizione art.1658 del 15.02.2017)	
	-Art.1658 del 15.02.2017 –Atto Notarile Pubblico del 02.02.2017	
	nr.rep.13663/7183-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
 (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1) contro	
(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)	
	-Art.10574 del 21.10.2015 –Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata	
	del 29.09.2015 nr.rep.44147/13189-Atto tra vivi-Fusione di società per	
	incorporazione a favore (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	

1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 13300,2/100000) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la quota di 13300,2/100000)

-Art.434 del 09.01.2007–Atto notarile pubblico del 13.12.2006 nr.rep.16538/4731-Atto tra vivi-Compravendita a favoreS.P.A. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) Contro..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

-Art.435 del 09.01.2007–Atto Notarile pubblico del 13.12.2006 nr.rep.16538/4731-Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità a favore (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

-Art.4497 del 22.03.2003–Atto Amministrativo del 20.02.2003 nr.rep.42/532-Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione a favore (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4) contro (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

-Art.8296 del 29.09.1988–Successione a favore

-Art.4043 del 07.06.1971–Compravendita e regolamento di condominio a favore e a carico

ESISTENZA DI PARTI COMUNI O SERVITU'

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.175-particella 237-**sub.1**-Bene comune non censibile (Area di sedime e
corte P.T.) ai sub. da 8 a 17, da 19 a 28, da 30 a 33

STIMA DEL LOTTO FORMATO N.1

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per l'intera proprietà, si
quantifica in complessivi **€.64.000,00 (=€.sessantaquattromila/00)**

Con Osservanza

Lugo 20.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO

.....