

Geom. **FLAVIO GIORGINI**

TRIBUNALE DI MACERATA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N° 3/2022

DITTA: [REDACTED]

PERIZIA DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)



TRIBUNALE DI MACERATA

Liquidazione Giudiziale n° 3/2022

Ditta: [REDACTED]

Con incarico conferito dalla dott.ssa [REDACTED] Curatore della Liquidazione Giudiziale in oggetto, io sottoscritto geometra Flavio Giorgini, iscritto all'albo dei geometri liberi professionisti della Provincia di Macerata nonché all'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale di Macerata, venivo nominato perito estimatore dei beni immobili della società in liquidazione giudiziale.

I quesiti postimi dal Curatore erano i seguenti:

Previa acquisizione della documentazione catastale ed ipotecaria nonché previa effettuazione di sopralluogo ed ispezione dei beni provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale dovranno risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) l'eventuale opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti, descrivendoli separatamente e indicando il valore da porre a base della vendita all'incanto;
- 4) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al fallimento;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 6) l'esistenza di formalità, vincoli od oneri (anche di natura condominiale), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 7) la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità della stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.

Il perito dovrà inoltre:

- accertare se l'intestazione dei beni in capo al fallito sia conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio;
- indicare le singole iscrizioni ipotecarie nel ventennio, visionando direttamente i registri immobiliari;
- precisare se al fallito spetti la piena proprietà sui beni acquisiti al fallimento ovvero altro diritto reale, per l'intero e per una quota;
- accertare se i beni siano stati o meno acquistati dal fallito in

regime di comunione legale con il coniuge

- produrre l'attestato di prestazione energetica.

Al fine di stabilire se la vendita forzata sia soggetta ad Iva ovvero ad imposta proporzionale di registro l'esperto voglia precisare:

- a) per ogni terreno, se esso sia agricolo o edificabile;
- b) per ogni fabbricato, se esso sia a destinazione abitativa o non abitativa e quale sia la relativa categoria catastale.

RISPOSTA AI QUESITI

I beni immobili acquisiti alla procedura in oggetto sono tutti ubicati nel Comune di Ravenna, Località Lido Adriano, Viale Sandro Botticelli n° 2, e consistono in:

- 1) **n° 2 unità in corso di costruzione** da adibire a posti auto scoperti identificate al **C.F.** al foglio **87**, Sezione **RA**, con le p.lle **194 sub. 13-14**;
- 2) **unità in corso di costruzione con corte esclusiva** da adibire ad abitazione identificata al **C.F.** al foglio **87**, Sezione **RA**, con la p.lla **194 sub. 23**;
- 3) **n° 3 aree urbane** identificate al **C.F.** al foglio **87**, Sezione **RA**, con le p.lle **195-196-197**.

A) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna in ditta:

- [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED], proprietà per 1/1;
- e sono distinti alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 13**, *un posto auto scoperto*, viale Sandro Botticelli, piano T, Categoria F/3;
 - **194 sub. 14**, *l'altro posto auto scoperto*, viale Sandro Botticelli, piano T, Categoria F/3;
 - **194 sub. 23**, *l'abitazione con corte esclusiva*, viale Sandro Botticelli, piano T-1, Categoria F/3;
 - **195**, *area urbana*, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 288 m²;
 - **196**, *area urbana*, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.847 m²;
 - **195**, *area urbana*, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 377 m².

Bene Comune non Censibile alle p.lle **194 sub. 13-14-23** è la p.lla **194 sub. 31** (aiuola e corsello di accesso con area di manovra).

Precisazioni

Nel corso del sopralluogo effettuato si è riscontrato che gli immobili sopra identificati sono dotati di **un unico accesso pedonale e carrabile dalla pubblica via** che è posto su viale Sandro Botticelli civico n° 4



(vedi foto n° 3-4 dell'allegata documentazione fotografica). Il tutto come precisamente rappresentato negli elaborati grafici allegati alle numerose pratiche edilizie inoltrate al Comune di Ravenna fin dall'anno 2005 (vedi Allegato E – Documentazione urbanistica).

Da tale accesso per raggiungere gli immobili in parola si transita su di una strada ora di proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED] che è identificata catastalmente dalla p.lla **177 sub. 12** (vedi foto n° 4-5-6 dell'allegata documentazione fotografica). Detta p.lla è un B.C.N.C. (stradello) a tutti i subalterni compresi nella p.lla **177**.

Al di sotto della stradella risultano inoltre posizionati tutte le tubazioni dei sottoservizi, fognature, energia elettrica, fornitura idrica ecc.

La servitù di passaggio a favore degli immobili di proprietà [REDACTED] era stata costituita dalla società [REDACTED] all'epoca unica proprietaria dell'immobile censito al C.F. al foglio 87 con la p.lla 177, con atto autenticato nelle firme dal notaio [REDACTED] di Conselice li 30/09/2013, rep. 91.564/37.643, trascritto a Ravenna li **08/10/2013** al n° **R.P. 10398** e n° R.G. 14917.

Nella sezione D della nota di trascrizione è riportato quanto segue:

PREMESSO: - CHE LE SOCIETA' [REDACTED] E' PROPRIETARIA DI UN IMMOBILE POSTO IN COMUNE DI RAVENNA, LOCALITA' LIDO ADRIANO IN ANGOLO FRA LE VIE BOTTICELLI E VIA MANZONI, CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DI RAVENNA SEZ. RAVENNA AL FOGLIO 87 MAPPALI: 177 SUB 5, 177 SUB 6, 177 SUB 9, 177 SUB 10 E RELATIVI B.C.N.C. CENSITI COI MAPPALI 177 SUB 2, 177 SUB 3, 177 SUB 11, 177 SUB 12, QUESTI ULTIMI TRE COMUNI A TUTTI I SUBB; - CHE LA SOCIETA' [REDACTED] E' PROPRIETARIA DI UNA ADIACENTE AREA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI RAVENNA SEZ. RAVENNA AL FOGLIO 87 COI MAPPALI 184, 185, 186 AREE URBANE DI COMPLESSIVI MQ.4238, SULLA QUALE LA MEDESIMA SOCIETA' HA IN CORSO LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE, QUANTO PREMESSO LA SOCIETA' [REDACTED] COSTITUISCE SERVITU' PERPETUA DI PASSAGGIO PER PEDONI, VEICOLI E COSE A FAVORE DELLA [REDACTED] SULL'AREA CENSITA AL CATASTO FABBRICATI DI RAVENNA SEZ. RA, FOGLIO 87 COL MAPPALE 177 SUB 11 ET 12 B.C.N.C., COL POTERE DI ATTRIBUIRE TALE DIRITTO A TUTTE LE UNITA' IMMOBILIARI ORA REALIZZATE DALLA SOCIETA' [REDACTED] E SU QUELLE CHE IN FUTURO DOVESSERO ULTERIORMENTE ESSERE ERETTE SUI MAPPALI 184, 185, 186 DEL FOGLIO 87. LA SOCIETA' [REDACTED] CONCEDE IL DIRITTO ALLA SOCIETA' [REDACTED] E SUOI AVENTI CAUSA, DI ESEGUIRE ED EFFETTUARE LA MANUTENZIONE DI TUTTI I SOTTOSERVIZI NECESSARI (ENEL, TELEFONIA, ACQUEDOTTO, FOGNATURE) E DELLE OPERE CONNESSE (ARMADIETTI CONTATORI, POZZETTI, ECC.).

In data **07/02/2018**, **R.P. 346** e R.G. 2015, l'atto di cui sopra è stato annotato di **RESTRIZIONE DEI BENI** sulle p.lle **177 sub. 11/12** del foglio **87** derivante dall'atto giudiziario del Tribunale di Ravenna del 31/10/2017, rep. 754/2017 (Vedi Allegato D - Documentazione ipotecaria).

Poiché non vi sono soluzioni alternative per l'accesso dalla pubblica la servitù di passaggio dovrà essere ricostituita.

Ovviamente la servitù dovrà essere ricostituita non solo a favore degli immobili acquisiti alla presente procedura di liquidazione giudiziale ma anche per tutte le restanti unità immobiliari realizzate sulla p.lla 194. Negli atti di trasferimento della proprietà di tali beni l'esistenza della servitù era infatti espres-

samente citata (*Vedi Allegato D - Documentazione ipotecaria*).

B) CONFINI

Particella 194 sub. 13

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con il B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31;
- sul lato Nord/Est con l'unità in corso di costruzione (posto auto scoperto) p.lla 194 sub. 12 di proprietà [REDACTED]
- sul lato Sud/Est con residua proprietà [REDACTED] area urbana p.lla 196;
- sul lato Sud/Ovest con residua proprietà [REDACTED], unità in corso di costruzione (posto auto scoperto) p.lla 194 sub. 14, salvo altri.

Particella 194 sub. 14

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con il B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31;
- sul lato Nord/Est con residua proprietà [REDACTED], unità in corso di costruzione (posto auto scoperto) p.lla 194 sub. 13;
- sul lato Sud/Est con residua proprietà [REDACTED] area urbana p.lla 196;
- sul lato Sud/Ovest con l'unità in corso di costruzione (posto auto scoperto) p.lla 194 sub. 15 di proprietà [REDACTED] salvo altri.

Particella 194 sub. 23

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con corte esclusiva autorimessa p.lla 179 sub. 94 di proprietà [REDACTED]
- sul lato Nord/Est con l'unità in corso di costruzione (abitazione con corte esclusiva) p.lla 194 sub. 24 di proprietà [REDACTED]
- sul lato Sud/Est con il B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31;
- sul lato Sud/Ovest con l'abitazione con corte esclusiva p.lla 194 sub. 22 di proprietà [REDACTED] salvo altri.

Particella 195

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con residua proprietà [REDACTED] area urbana p.lla 197;
- sul lato Nord/Est con il B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31;
- sul lato Sud/Est con residua proprietà [REDACTED], area urbana p.lla 196 e stradello p.lla 177 sub. 12, B.C.N.C. a tutti i subalterni compresi nella p.lla 177;
- sul lato Sud/Ovest con l'area urbana p.lla 187 di proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED] salvo altri.

Particella 196

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con residua proprietà [REDACTED], area urbana p.lla 195 e con il B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31;
- sul lato Nord/Est con p.lla 178 di proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED];
- sul lato Sud/Est con corte p.lla 177 sub. 18, B.C.N.C. a tutti i sub. compresi nella p.lla 177 proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED];
- sul lato Sud/Ovest con residua proprietà [REDACTED], area urbana p.lla 195, salvo altri.

Particella 197

Confina:

- sul lato Nord/Ovest con corte esclusiva abitazione p.lla 179 sub. 62 di proprietà [REDACTED];
- sul lato Nord/Est con corte esclusiva abitazione p.lla 194 sub. 21 di proprietà [REDACTED];
- sul lato Sud/Est con residua proprietà [REDACTED], area urbana p.lla 195;
- sul lato Sud/Ovest con l'area urbana p.lla 187 di proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED] salvo altri.

C) PROVENIENZA

- C.1) Anteriormente al ventennio il lotto di terreno costituito dalle attuali p.lle **194-195-196-197** del foglio **87** della superficie complessiva di mq. 4.238 era parte di un più ampio appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 14.000 identificato al foglio **87** dalla p.lla **18** che risultava di proprietà [REDACTED] nato a Faenza li 23/07/1920 c.f. [REDACTED]. Sul terreno si elevava un complesso immobiliare turistico ricreativo comprensivo di bar, ristorante, pizzeria, sale per trattenimenti e di due appartamenti di civile abitazione che risultava descritto al C.U. di Ravenna, Sezione RA, al foglio 87 con le p.lle 18 sub. 2/3/4/5/6.
- C.2) [REDACTED] ha trasferito i diritti ad esso spettanti, pari alla piena proprietà, sul terreno di cui sopra comprensivo degli immobili che vi si elevano, alla società [REDACTED] con sede in Ravenna, c.f. [REDACTED] con atto di compravendita stipulato dal notaio [REDACTED] di Ravenna li 12/04/1986, rep. 103037/4420, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 14/04/1986 al n° di Registro Particolare 3070 e al n° di Registro Generale 4669.
- C.3) Con tipo mappale del 10/07/2003 Pratica n° 89466 in atti dal 10/07/2003 (n° 2183.1/2003) la p.lla **18** della superficie di **mq. 14.000** è stata soppressa ed ha originato le p.lle:
 - **177** della superficie di mq. 11.387



- 178 della superficie di mq.	2.613

	14.000

C.4) Con CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio [REDACTED] di Ravenna li 14/11/2005, rep. 120028, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 07/12/2005 al n° di Registro Particolare 18008 e al n° di Registro Generale 30097, la società [REDACTED], che nel frattempo aveva trasferito la sede in Corridonia (MC), ha trasferito i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà sulla intera p.lla 177 della superficie di mq. 11.387, alla società [REDACTED] con sede in Gabicce Mare (PU), c.f. [REDACTED].

C.5) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio [REDACTED] di Ravenna li 31/01/2006, rep. 120850/2462, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 10/02/2006 al n° di Registro Particolare 2307 e al n° di Registro Generale 3987, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), ha trasferito i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà sulla intera p.lla 177 della superficie di mq. 11.387, alla società [REDACTED] con sede in Ravenna, c.f. [REDACTED].

C.6) Su una porzione della corte comune p.lla 177 sub. 1 la società [REDACTED] ha iniziato in data 09/02/2009 i lavori di *DEMOLIZIONE DI STRUTTURE A SERVIZIO DI ESERCIZIO PUBBLICO E COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LIDO ADRIANO VIALE BOTTICELLI 204. Zona di PRG: ZONA H1.2 - zone a verde privato (giardino e parco di pertinenza di immobili)* assentiti con il Permesso di Costruire n° 723/2007 del 11/02/2008, Istanza P.G. 75752/2007 del 09/08/2007;

C.7) Con frazionamento del 22/10/2009 Pratica n° RA0148948 in atti dal 22/10/2009 presentato li 22/10/2009 (n° 148948.1/2009) la p.lla 177 della superficie di mq. 11.387 è stata soppressa ed ha originato le p.lle:

- 177 della superficie di mq.	4.790
- 184 della superficie di mq.	1.577
- 185 della superficie di mq.	1.779
- 186 della superficie di mq.	882
- 187 della superficie di mq.	2.359

	11.387

C.8) Con variazione del 27/10/2009 Pratica n° RA0150949 in atti dal 27/10/2009 STRALCIO MAPPALE 177 SUB. 1 (n° 2052.1/2009) sono state create le aree urbane p.lle:

- 184 della superficie di mq.	1.577
- 185 della superficie di mq.	1.779
- 186 della superficie di mq.	882

C.9) Con ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal notaio [REDACTED]



sandrini Calisti di Tolentino (MC) li 19/09/2011, rep. 1247/924, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 21/09/2011 al n° di Registro Particolare 10860 e al n° di Registro Generale 17342, la società [REDACTED] con sede in Ravenna, c.f. [REDACTED], ha trasferito i diritti ad essa spettanti, pari alla piena proprietà sulle p.lle **184-185-186** della superficie complessiva di mq. 4.238, alla società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED]. Su tali p.lle era in corso di realizzazione l'edificio di civile abitazione di cui al precedente punto C.6). Alle pagg. 9-10 dell'atto di compravendita era specificato che le p.lle di terreno alienato erano ancora censite nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla partita 1 come Enti Urbani e pertanto le parti *"si obbligavano a stipulare successivamente idoneo atto di identificazione catastale onde permettere la voltura catastale dell'immobile in oggetto a nome della società acquirente"*.

In data 30/06/2014, R.P. 1254, R.G. 9363 l'atto di cui sopra è stato **ANNOTATO** con l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale del 12/06/2014, rep. 6092 (vedi successivo punto C.17).

C.10) Con frazionamento del 27/06/2013 pratica n° RA0057800 in atti dal 27/06/2013 presentato il 27/06/2013 (n° 57800.1/2013) le p.lle **185-186** della superficie complessiva di **mq. 2.661** sono state soppresse ed hanno originato le p.lle:

- 194 della superficie di mq.	1.726
- 195 della superficie di mq.	29
- 196 della superficie di mq.	24
- 197 della superficie di mq.	377
- 198 della superficie di mq.	259
- 199 della superficie di mq.	246

2.661

C.11) Con il medesimo frazionamento del 27/06/2013 pratica n° RA0057800 in atti dal 27/06/2013 presentato il 27/06/2013 (n° 57800.1/2013) la p.lla **184** della superficie di mq. 1.577 è stata soppressa e fusa con le p.lle **196** e **199** originando l'attuale p.lla **196** della superficie di **mq. 1.847**:

- 184 superficie di mq.	1.577
- 196 superficie di mq.	24
- 199 superficie di mq.	246

1.847

C.12) Con il medesimo frazionamento del 27/06/2013 pratica n° RA0057800 in atti dal 27/06/2013 presentato il 27/06/2013 (n° 57800.1/2013) la p.lla **198** della superficie di **mq. 259** è stata soppressa e fusa con la p.lla **195** originando l'attuale p.lla **195** della superficie di **mq. 288**:

- 195 superficie di mq.	29
- 198 superficie di mq.	259



288

- C.13) Sul lotto identificato dalla p.lla **194** insiste il complesso edilizio comprendente 10 abitazioni e 20 posti auto scoperti la cui realizzazione, iniziata in data 09/02/2009 dalla [REDACTED] è stata proseguita dalla società [REDACTED]
- C.14) Con variazione del 11/07/2013 Pratica n. RA0062137 in atti dal 11/07/2013 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE SU AREA URBANA (n. 11240.1/2013) sono stati censiti al C.U. al foglio **87** con le p.lle **194 sub. 1/2/3/4/5/6/7/8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30** gli immobili realizzati sul lotto p.lla 194.
- C.15) Con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Conselice (RA) li 19/03/2014, rep. 93017/38431, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 31/03/2014 al n° di Registro Particolare 3348 e al n° di Registro Generale 4628, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] PROMETTE DI VENDERE a [REDACTED] nato a Castelnuovo Né Monti (RE) li 16/11/1945, c.f. [REDACTED] i diritti pari alla piena proprietà sui seguenti immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 25** - pt-1;
 - **194 sub. 7** - pt;
 - **194 sub. 8** - pt;
 - **194 sub. 30** - pt-1;
 - **194 sub. 15** - pt;
 - **194 sub. 16** - pt.
- C.16) Con ATTO DI PERMUTA stipulato dal notaio [REDACTED] di Conselice (RA) li 22/03/2014, rep. 93047/38453, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 31/03/2014 al n° di Registro Particolare 3349 e al n° di Registro Generale 4629, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] ha trasferito a [REDACTED] nato a Castelnuovo Né Monti (RE) li 16/11/1945, c.f. [REDACTED] i diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 24** - pt (appartamento);
 - **194 sub. 11** - pt (posto auto);
 - **194 sub. 12** - pt (posto auto);
 - **194 sub. 28** - pt (appartamento);
 - **194 sub. 5** - pt (posto auto);
 - **194 sub. 6** - pt (posto auto);
 - **194 sub. 29** - pt (appartamento);
 - **194 sub. 9** - pt (posto auto);
 - **194 sub. 10** - pt (posto auto).
- C.17) In data 12/06/2014 è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna al n° di Registro Particolare 6092 e al



n° di Registro Generale 8454, la **DOMANDA GIUDIZIALE PER DICHIARAZIONE DI NULLITA' DI ATTI** del 06/06/2014, rep. 8431, depositata al Tribunale di Ravenna da [REDACTED] con sede in Bellaria-Igea Marina (RN), c.f. [REDACTED] contro [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED], e [REDACTED] con sede in Ravenna (RA), c.f. [REDACTED] relativamente all'atto di cui al precedente punto C.9). Nella **DOMANDA GIUDIZIALE** sono riportati gli immobili in corso di costruzione distinti al C.F. al Foglio **87** con le seguenti p.lle: **195-196-197-194 sub. 1-194 sub.2-194 sub.3-194 sub.4-194 sub.5-194 sub.6-194 sub.7-194 sub.8-194 sub.9-194 sub.10-194 sub.11-194 sub.12-194 sub.14-194 sub.15-194 sub.16-194 sub.17-194 sub.18-194 sub.19-194 sub.20-194 sub.21-194 sub.30-194 sub.22-194 sub.23-194 sub.24-194 sub.25-194 sub.27-194 sub.28-194 sub.29-194 sub.13-194 sub.26.**

Con annotazione di **REVOCAZIONE** del 25/07/2016, n° di Registro Particolare 2021 e n° di Registro Generale 12288, il **CONTRATTO DI COMPRAVENDITA** stipulato dal notaio [REDACTED] Calisti di Tolentino (MC) li 19/09/2011, rep. 1247/924, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 21/09/2011 al n° di Registro Particolare 10860 e al n° di Registro Generale 17342 è stato **DICHIARATO INEFFICACE** nei confronti della [REDACTED]

[REDACTED] con sede in Bellaria-Igea Marina (RN), c.f. [REDACTED] a seguito della **SENTENZA** N° 774/2016, pubblicata li 23/06/2016, emessa dal **TRIBUNALE DI RAVENNA** nel procedimento R.G. n° 2854/2014.

C.18) Con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Bologna (BO) li 30/09/2014, rep. 36619/9028, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 20/10/2014 al n° di Registro Particolare 10482 e al n° di Registro Generale 14723, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], nata a Palermo (PA) li 22/03/1971, c.f. [REDACTED], i diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 27** (abitazione);
- **194 sub. 1** (posto auto);
- **194 sub. 2** (posto auto).

C.19) Con **PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA** stipulato dal notaio [REDACTED] di Bologna (BO) li 30/09/2014, rep. 36621/9030, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 20/10/2014 al n° di Registro Particolare 10485 e al n° di Registro Generale 14726, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] nato a Palermo (PA) li 12/05/1939, c.f. [REDACTED], i diritti pari alla piena proprietà sugli immobi-



li in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 22** (abitazione);
- **194 sub. 17** (posto auto);
- **194 sub. 18** (posto auto).

C.20) Con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Bologna (BO) li 30/09/2014, rep. 36620/9029, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 30/10/2014 al n° di Registro Particolare 10886 e al n° di Registro Generale 15311, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED], ha venduto a [REDACTED] nato a Palermo (PA) li 31/01/1967, c.f. [REDACTED] i diritti pari alla piena proprietà sugli immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 26** (abitazione);
- **194 sub. 3** (posto auto);
- **194 sub. 4** (posto auto).

C.21) In data 11/08/2015 è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna al n° di Registro Particolare 8694 e al n° di Registro Generale 12741, la **DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** del 31/07/2015 depositata al Tribunale di Ravenna da [REDACTED], nato a Castelnuovo Né Monti (RE) li 16/11/1945, c.f. [REDACTED], contro [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà sui seguenti immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 25**, Natura A-Appartamento, Viale Botticelli;
- **194 sub. 7**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
- **194 sub. 8**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
- **194 sub. 30**, Natura A-Appartamento, Viale Botticelli;
- **194 sub. 15**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
- **194 sub. 16**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli.

C.22) Con atto stipulato dal notaio [REDACTED] di Bologna (BO) li 27/10/2016, rep. 37184/9358, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 15/11/2016 al n° di Registro Particolare 12169 e al n° di Registro Generale 18820, la società [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] ha venduto a [REDACTED], nata a Reggio Nell'Emilia (RE) li 28/08/1962, c.f. [REDACTED], i diritti pari alla piena proprietà sugli immobili distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 21**, Natura A3, Consistenza 64 metri quadri, Loc. Lido Adriano, Viale Sandro Botticelli n° 2/A, piani T-1;
- **194 sub. 19**, Natura C6, Consistenza 13 metri quadri, Loc. Lido Adriano, Viale Sandro Botticelli n° 2/A, piano T;
- **194 sub. 20**, Natura C6, Consistenza 13 metri quadri, Loc. Lido Adriano, Viale Sandro Botticelli n° 2/A, piano T.

- C.23) In data 23/03/2017 è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna al n° di Registro Particolare 3030 e al n° di Registro Generale 4768, la **DOMANDA GIUDIZIALE PER ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA** del 13/03/2017, rep. 4335, depositata al Tribunale di Ravenna da [REDACTED], nato a Palermo (PA) li 12/05/1939, c.f. [REDACTED] per i diritti pari alla piena proprietà sui beni di cui al contratto preliminare di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Bologna del 30/09/2014, rep. 36621, trascritto li 20/10/2014 al n° di Reg. Part. 10485. Immobili distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 22**, Natura A3, Consistenza 4 vani, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T;
 - **194 sub. 17**, Natura C6, Consistenza 12 metri quadri, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T;
 - **194 sub. 18**, Natura C6, Consistenza 12 metri quadri, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T.
- C.24) Con SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Bologna del 26/09/2018, rep. 20782, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 16/11/2018 al n° di Registro Particolare 13135 e al n° di Registro Generale 20422, sono stati trasferiti ai sensi dell'art. 2932 C.C. a favore di [REDACTED], nato a Palermo (PA) li 12/05/1939, c.f. [REDACTED], i diritti pari alla piena proprietà sui beni di cui al contratto preliminare di compravendita a rogito notaio [REDACTED] di Bologna in data 30/09/2014, rep. 36621, trascritto li 20/10/2014 al n° di Reg. Part. 10485. Immobili distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 22**, Natura A3, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T;
 - **194 sub. 17**, Natura C6, Consistenza 12 metri quadri, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T;
 - **194 sub. 18**, Natura C6, Consistenza 12 metri quadri, Viale Sandro Botticelli n° 204, piano T.
- C.25) Con SENTENZA TRASLATIVA del Tribunale di Bologna del 17/05/2017, rep. 476, confermata dalla sentenza della Corte di Appello di Bologna n° 2643/2021 pubblicata li 19/10/2021, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Ravenna li 26/01/2023 al n° di Registro Particolare 1042 e al n° di Registro Generale 1443, sono stati trasferiti ai sensi dell'art. 2932 C.C. a favore di [REDACTED], nato a Castelnuovo Né Monti (RE) li 16/11/1945, c.f. [REDACTED], i diritti pari alla piena proprietà sui seguenti immobili in corso di costruzione distinti al C.F. di Ravenna, Sez. **RA**, al foglio **87** con le seguenti p.lle:
- **194 sub. 25**, Natura A-Appartamento, Viale Botticelli;
 - **194 sub. 7**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
 - **194 sub. 8**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
 - **194 sub. 30**, Natura A-Appartamento, Viale Botticelli;



- **194 sub. 15**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli;
- **194 sub. 16**, Natura PA-Posto Auto, Viale Botticelli.

D) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

D.1) **ABITAZIONE CON CORTE E POSTI AUTO SCOPERTI** – Sez. RA Foglio 87 p.lle 194 sub. 23-13-14

Sono tutti compresi su di un lotto di terreno della superficie di mq. 1.726, compresa l'area di sedime delle costruzioni, che è ubicato in zona periferica del Comune di Ravenna, Località Lido Adriano, Viale Botticelli n° 2 (vedi foto n° 1-2 dell'allegata documentazione fotografica).

L'abitazione costituisce una porzione da cielo a terra di un più ampio complesso edilizio la cui costruzione, iniziata il 9 febbraio dell'anno 2009, è ancora in parte da ultimare. L'edificio comprende n° 10 unità immobiliari ciascuna dotata di corte privata anteriore e posteriore ed è realizzato con fondazioni del tipo a travi rovesce e telaio in c.a.; solai ai piani terra e primo in latero-cemento; copertura a doppia pendenza con solaio in legno lamellare e sovrastante manto di tegole in letarizio; tamponamenti perimetrali in muratura di laterizi rifinita esternamente con intonaco tinteggiato.

I posti auto scoperti occupano una porzione della corte anteriore all'edificio e sono separati da questo dalla corsia di manovra costituita dal B.C.N.C. p.lla 194 sub. 31 che è dotata di pavimentazione in materiale arido (vedi foto n° 11-12-13-14-15 dell'allegata documentazione fotografica).

Il lotto è completamente delimitato da una recinzione costituita da un muretto in c.a. con sovrastante rete metallica sostenuta da paletti anch'essi metallici. In corrispondenza dell'accesso carrabile è installato un cancello in metallo verniciato del tipo scorrevole ad azionamento elettrico.

In merito alla posizione della recinzione esistente sul lato Nord/Est del lotto si precisa che nella documentazione rinvenuta presso lo Sportello Edilizia del Comune di Ravenna (vedi relazione tecnica allegata alla S.C.I.A. prot. 131423/2014 del 28/10/2014) è scaturito che essa recinzione è traslata, in misura variabile da m. 1,51 a m. 1,52 e per l'intera lunghezza estesa anche all'area urbana p.lla 196, all'interno dell'adiacente p.lla 178 di proprietà della società [REDACTED] con sede in Castel Maggiore (BO), c.f. [REDACTED].

Nella citata relazione tecnica è riportato che "Le parti hanno concordato di mantenere le recinzioni nello stato in cui oggi si trovano fino a quando anche una sola delle parti avrà necessità di avere la recinzione sull'esatto confine di proprietà".

La porzione di edificio che comprende l'abitazione p.lla **194 sub. 23** (vedi foto n° 13-1-16-17-18-19 dell'allegata documentazione fotografica) ha accesso dal civico 2c, si eleva per due piani fuori terra ed ha due sole pareti libere che prospettano a Sud/Est e Nord/Ovest.

Il piano terra ha superficie coperta di mq. 47,50 circa ed è suddiviso in cucina-soggiorno, disimpegno, camera, bagno.

Le altezze interne sono variabili da m. 4,92 a m. 5,93, a m. 4,30



a m. 2,90 poiché alcuni ambienti (cucina -soggiorno e camera) sono in parte a tutta altezza mentre i restanti sono dotati di solaio intermedio

Dalla cucina-soggiorno si accede tramite una scala interna a due rampanti al piano primo che è un unico ambiente della superficie coperta di mq. 10 circa e dell'altezza variabile da m. 2,72 a m. 2,30.

I vari ambienti (*vedi foto n° 20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33 dell'allegata documentazione fotografica*) sono completamente rifiniti con pareti e soffitti dei vani dotati di solai intermedi intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti in ceramica; infissi di porte interne del tipo tamburate ed impiallacciate; infissi esterni in pvc completi di vetri camera; infissi di finestra a tetto del tipo Velux; serrendine avvolgibili in plastica; portoncino d'ingresso del tipo blindato; impianti tecnologici (elettrico-idrico-riscaldamento) con tubazioni sottotraccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia pensile alimentata a metano posizionata nella cucina-soggiorno e corpi scaldanti in alluminio verniciato.

Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 2,00 e reca installati accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata quali vaso, bidet, lavabo, piatto doccia.

L'abitazione è dotata di corti esclusive poste in corrispondenza delle pareti libere che hanno superficie complessiva di mq. 57 circa, sono pavimentate con piastrelle in ceramica e delimitate da rete metallica. In corrispondenza dell'accesso dalla corte comune è posto un cancello in ferro verniciato.

I due posti auto scoperti p.lle **194 sub. 13/14** hanno entrambi superficie di mq. 13 circa e sono posti in fregio all'abitazione (*vedi foto n° 11-12-13-14-15 dell'allegata documentazione fotografica*). Sono pavimentati con moduli autobloccanti in cemento del tipo a fori passanti.

Gli immobili anzidetti sono nuovi mai utilizzati.

L'abitazione mostra tuttavia segni di umidità risalente per capillarità in corrispondenza della parete libera della camera. Fenomeno che ha iniziato ad ammalorare la tinteggiatura.

In aggiunta si è riscontrata la rottura del vetro-camera di un'anta dell'infisso di porta-finestra della cucina-soggiorno e l'invasione di vegetazione spontanea delle corti.

D.2) AREE URBANE – Sez. RA Foglio 87 p.lle 195 - 196 - 197

Costituiscono un unico corpo della superficie complessiva di mq. 2.512 che ha in pianta forma ad L, giacitura pianeggiante ed è posto in adiacenza al lotto di terreno su cui si elevano gli immobili descritti al punto precedente (*vedi foto n° 2-5-6-7-8-9-10-11 dell'allegata documentazione fotografica*).

La p.lla **195** della superficie di mq. 288 è interamente occupata dalla strada di accesso al complesso edilizio p.lla 194 ed è pavimentata con ghiaietto mentre le restanti p.lle **196-197** sono sistemate a prato e su di esse si elevano alcune essenze di alto fusto.



L'intero compendio immobiliare è nell'attualità sfitto ed inutilizzato.

Per la servitù di passaggio necessaria per l'accesso dalla pubblica via, Viale Sandro Botticelli, dell'intero compendio immobiliare sopra descritto vedasi quanto precisato al precedente paragrafo A).

E) RIFERIMENTI SULLA RISPONDENZA DEGLI IMMOBILI ALLE NORME DELLA LEGGE URBANISTICA

E.1) *ABITAZIONE CON CORTE E POSTI AUTO SCOPERTI* – Sez. RA Foglio 87 p.lle 194 sub. 23-13-14

Dall'accesso agli atti dello Sportello Edilizia del Comune di Ravenna effettuato il giorno 19/07/2023 è scaturito (vedi allegato E) che l'intero complesso edilizio nel quale sono compresi gli immobili di proprietà della società [REDACTED] distinti al C.F. alla sez. RA, Foglio 87, p.lle 194 sub. 13/14/23 è stato assentito con le seguenti pratiche autorizzative:

- VALUTAZIONE PREVENTIVA n° 37 del 16/09/2005, Pratica P.G. 59613/2005 A.C. 6115/2005;
- Permesso di Costruire n° 723/2007 del 11/02/2008, Istanza P.G. 75752/2007 del 09/08/2007, rilasciato alla SOC. [REDACTED] per *DEMOLIZIONE DI STRUTTURE A SERVIZIO DI ESERCIZIO PUBBLICO E COSTRUZIONE DI EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE IN LIDO ADRIANO VIALE BOTTICELLI 204. Zona di PRG: ZONA HI.2 - zone a verde privato (giardino e parco di pertinenza di immobili);*
- In data 09/02/2009 è stato comunicato l'inizio dei lavori, pratica P.G. 11624/2009 del 09/02/2009;
- In data 17/12/2010, n° protocollo generale 124981/2010, è stata presentata la pratica strutturale integrale con sola sostituzione di impresa;
- In data 07/02/2011, n° protocollo generale 12229/2011, è stata inoltrata dalla SOC. [REDACTED] richiesta di PROROGA ULTIMAZIONE LAVORI. La data di ultimazione, prevista per il 10/02/2011, è stata prorogata di 20 mesi dalla data prevista con comunicazione del 06/03/2012 PG 24111/2012;
- In data 24/01/2012, n° protocollo generale 7426/2012, è stato comunicato il trasferimento della proprietà dalla [REDACTED], c.f. [REDACTED], alla [REDACTED], c.f. [REDACTED];
- In data 16/07/2012, n° protocollo generale 80239/2012, è stato comunicato il cambio del Direttore dei Lavori Strutturale;
- S.C.I.A. prot. n° 100576/2012 del 17/09/2012, per *VARIANTE IN CORSO D'OPERA al Permesso di Costruire n° 723/2007 del 11/02/2008 P.G. 75752/2007*, inoltrata dalla [REDACTED];



- In data 17/10/2012, n° protocollo generale 113398/2012, è stata inoltrata la *COMUNICAZIONE FINE LAVORI STRUTTURALI*;
- S.C.I.A. prot. n° 117366/2012 del 26/10/2012, per *COMPLETAMENTO IN VARIANTE LAVORI DI COSTRUZIONE N° 10 APPARTAMENTI*, inoltrata dalla [REDACTED];
- In data 14/12/2012, n° protocollo generale 136253/2012, è stata depositato il *VERBALE DI COLLAUDO DELLE OPERE IN C.A.*;
- In data 06/11/2013, n° protocollo generale 134418/2013, è stata comunicata la *SOSTITUZIONE DELL'IMPRESA ESECUTRICE DEI LAVORI*;
- S.C.I.A. prot. n° 141112/2013 del 21/11/2013, per *REALIZZAZIONE DI RECINZIONI IN AREA PRIVATA*, inoltrata dalla [REDACTED];
- S.C.I.A. prot. n° 131423/2014 del 28/10/2014, per *COMPLETAMENTO LAVORI DI COMPLESSO RESIDENZIALE COMPOSTO DA N° 10 UNITA' ABITATIVE*, inoltrata dalla [REDACTED];
- S.C.I.A. prot. n° 131483/2014 del 28/10/2014, per *VARIANTE IN CORSO D'OPERA DI RECINZIONI IN AREA PRIVATA*, inoltrata dalla [REDACTED];
- In data 05/11/2014, n° protocollo generale 136132/2014, sono state comunicate dalla Direttore dei Lavori le proprie dimissioni dall'incarico;
- In data 23/12/2014, n° protocollo generale 158668/2014, il Comune di Ravenna informava la [REDACTED] che fino alla data di comunicazione del nuovo Direttore dei Lavori non potrà avere luogo alcuna lavorazione;
- In data 22/03/2017, n° protocollo 43854, l'ing. [REDACTED] in qualità di Direttore dei Lavori dell'intervento di "demolizione di strutture a servizio di esercizio pubblico e costruzione di edificio ad uso civile abitazione" realizzato in Ravenna (RA), loc. Lido Adriano, viale Botticelli n° 204 (Rif. PdC n. 723 del 11/02/2007 PG. 75752) depositava certificato di condormità edilizia e di agibilità CCEA art. 23 L.R. 15/2013;
- In data 23/10/2017, n° protocollo generale 176864/2017, l'ing. [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla [REDACTED] comunicava al Comune di Ravenna che, in riferimento alla SCIA del 26/10/2012 PG. 117366, la proprietà intendeva avvalersi della proroga di due anni del termine di FINE LAVORI che pertanto avverrà entro il 26/10/2019.

Per gli immobili acquisiti alla presente procedura di Liquidazione Giudiziale non sono state rintracciate ulteriori pratiche.

Al momento del sopralluogo effettuato il giorno 19/07/2023 i lavori in detti immobili risultavano ultimati e conformi ai progetti assentiti.

Per renderli utilizzabili debbono comunque essere, preliminarmente, completate le pratiche edilizie mediante presentazione al Comune di Ravenna della SCEA (segnalazione certificata di conformità



edilizia e agibilità) completa di tutte le dichiarazioni e certificazioni richieste nonché della variazione dell'iscrizione catastale (nell'attualità gli immobili risultano censiti come unità in corso di costruzione).

Analogamente risultavano ultimati i lavori di recinzione dell'intera area p.lla 194 su cui si eleva il complesso edilizio. Per questa opera dovrà essere presentata al Comune di Ravenna la dichiarazione di fine lavori. Tale onere deve essere ripartito tra tutti i proprietari delle unità edificate all'interno dell'area recintata.

E.2) **AREE URBANE** – Sez. RA Foglio 87 p.lle 195-196-197

Non sono state rintracciate pratiche edilizie che le riguardino.

F) PREVISIONI DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO

Secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Ravenna li 26/07/2023, Protocollo n° 0159411/2023, l'area censita al N.C.T., Sezione **Ravenna**, Foglio **87** mappali **195, 196, 197** è destinata:

- **dal Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera del Consiglio Comunale PV n. 25/2007 in data 27.02.2007 pubblicata sul BUR n.57/2007 e succ. mod. e integr. vigenti:**

- a "Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente per attività turistica", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 97;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 31;

L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. 33 C.3;

- **dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28.07.2009, pubblicato nel BUR il 26.08.2009 n. 152 e succ. mod. e integr. vigenti:**

- parte a "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive Alberghiere, Alberghi di progetto – Art.VIII.6.14", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.13;

- parte a "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive Alberghiere, Residenze turistico-alberghiere – Art.VIII.6.14", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.13;

- L'area è inserita in parte nello "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente per attività turistica, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive Alberghiere, Alberghi di progetto", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.14;

- L'area è inserita in parte nello "Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente per attività turistica, SU9 - Complessi, edifici, impianti per attività ricettive, Strutture Ricettive Alberghiere, Residenze turistico-alberghiere", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. VIII.6.14;

- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Perimetri e limiti, Aree soggette ad ingressione marina", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.14 c8;

- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 7.6 Marina di Ravenna - Lido Adriano", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.4 c2;

- L'area è inserita nel "Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona



4", disciplinata dalle Norme Tecniche di Attuazione, all'Art. IV.1.13;

Le sole previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, non conferiscono la possibilità di trasformazione edilizia e del suolo ove le opere di urbanizzazione primaria manchino e/o siano inadeguate o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposito atto, a realizzarle e/o adeguarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni comunali e fornendo garanzia fidejussoria.

Gli interventi di trasformazione urbanistica, subordinati all'attuazione indiretta, si conformano con l'inserimento e/o con la definizione della disciplina urbanistica del comparto nel POC, se sopra riportata, come disposto dal PSC.

I citati articoli del RUE statuiscono quanto segue:

[Art. VIII.6.13] Articolazione della Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica

1. Le tipologie di strutture ricettive sono individuate e definite dalla vigente normativa regionale (L.R. 16/2004 e s.m.i..)
2. Il RUE articola la *Città consolidata o in via di consolidamento prevalentemente per attività turistica* nelle seguenti componenti, individuate nelle tavole RUE 2, RUE 3 e RUE 4.2 con specifica simbologia:
 - a) *strutture ricettive alberghiere* (alberghi e Residenze Turistico Alberghiere)
 - b) *strutture ricettive all'aria aperta* (campeggi e villaggi turistici)
 - c) *strutture ricettive extralberghiere e altre tipologie ricettive* (ostelli e aree attrezzate camper)
 Tali strutture oltre che dalle presenti norme, sono regolamentate dalle normative e direttive regionali vigenti in materia.

[Art. VIII.6.14] Disciplina delle strutture ricettive alberghiere

1. Per le strutture ricettive alberghiere si applicano le seguenti prescrizioni di carattere generale:
 - Le strutture ricettive alberghiere possono essere integrate con: attività commerciali (**C1**), pubblici esercizi (**Spr1** con esclusione di tabacchi e farmacie), artigianato di servizio alla persona (**Spr3**) palestre e sale congressi. Tali attività anche rivolte al pubblico, dovranno essere connesse e di supporto all'attività principale alberghiera. La loro realizzazione avverrà senza che ciò comporti la modifica della destinazione ricettiva e nel rispetto delle vigenti normative settoriali, delle relative dotazioni a parcheggio previste per dette attività e delle normative sulla "sorvegliabilità".
Non è consentito il frazionamento della struttura e la relativa vendita frazionata. La **SC** totale delle attività "integrative" dovrà essere inferiore alla **SC** della parte ricettiva.
 - Nelle porzioni di edificio non destinate ad uso ricettivo alberghiero alla data di adozione del RUE, e comunque ricadenti in tale componente, sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso dei Tessuti saturi di cui all'art. VIII.6.5. Per le parti prevalentemente residenziali si applica quanto consentito all'art. VIII.6.2 c2 in merito all'aumento di SC interna.
 - Ai fini di incentivare l'aumento della capacità ricettiva del nostro territorio è consentita, previo cambio d'uso, la trasformazione di un intero immobile in struttura ricettiva alberghiera o dipendenza senza che questo comporti, per un periodo massimo di 10 anni, l'apposizione del vincolo di destinazione delle aziende ricettive previsto dalla L.R.28/90.
Fino all'approvazione del vincolo alberghiero l'immobile dal punto di vista edilizio sarà disciplinato dagli indici della zona e/o componente di appartenenza. Ad esclusione della Città storica sarà obbligatorio il reperimento, anche con sistema di car-valet, della dotazione di parcheggio.
 - Per la disciplina dei parcheggi si richiama quanto previsto all'art. III.3.2.
2. Alle strutture ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione del RUE, si applicano le seguenti disposizioni:
 - Per le strutture non comprese nella Città storica, e ad esclusione degli edifici classificati come **CMA**, sono ammessi tutti gli interventi nel rispetto dell' **Uf** ≤ 0.80 m²/m².
 - Al fine di incentivare interventi finalizzati a promuovere l'adeguamento, la riqualificazione e/o



l'aumento della capacità ricettiva delle strutture alberghiere esistenti, anche nel caso delle RTA (esclusivamente qualora non frazionate) è consentito l'aumento della **Sc** esistente anche in deroga all' $Uf \leq 0,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e comunque fermo restando il limite inderogabile di $Uf = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ e nel limite massimo (esistente + ampliamento) di 4.000 m^2 di **Sc**.

In tale caso è obbligatorio il contestuale adeguamento dell'intera struttura ricettiva agli standard qualitativi minimi previsti dalla L.R. 16/2004 e s.m.i e relative direttive di attuazione per le strutture nuove o ristrutturata. A tali interventi si applicano le deroghe di cui all'art. 7-ter c3 bis della L.R. 20/2000 e s.m.i.

- In caso di integrazione tra due o più strutture ricettive alberghiere esistenti o tra alberghi esistenti e di progetto è ammesso, anche nel caso di **D** e **NC** e nel rispetto di quanto previsto dal precedente punto, un limite massimo di 5.000 m^2 .
- Le premialità di cui agli artt. III.5.2, III.5.3 e III.5.7 sono applicabili alle strutture ricettive alberghiere nel rispetto del limite inderogabile di $Uf = 1,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$.
- Nelle aree di pertinenza delle strutture ricettive alberghiere o su superfici già computate come **Sa** (es. terrazzi) previo accertamento dei necessari requisiti statici, è consentita l'installazione di strutture temporanee di max 100 m^2 realizzate con sistemi leggeri e completamente smontabili, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime previste dalle DGR in materia.
Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e dal codice della Strada o suo regolamento di attuazione oppure realizzate in confine con aree private acquisito il consenso scritto dei proprietari. Tali manufatti non sono computabili nel calcolo della **Sc**. Deve comunque essere assicurato il mantenimento delle dotazioni di parcheggio pertinenziale esistente.
- Al fine della riqualificazione e adeguamento delle strutture ricettive alberghiere ricadenti nella *Città storica* è ammessa la modifica di sottotetti e coperture, la creazione di nuovi collegamenti verticali e orizzontali, l'utilizzo di aree e/o cortili interni, anche con incremento di **Sc**, per la formazione di aree comuni in aggiunta a quelle minime previste dalle DGR in materia. Tali spazi, quando eccedano la sagoma esistente, dovranno essere coperti e delimitati con strutture e materiali di facile rimozione e smontabilità, ciò anche nel caso di cavedi e corti interne.
Tali interventi dovranno essere compatibili coi valori architettonici, tipologici rilevati per i singoli edifici e la relativa classificazione di RUE e non essere realizzate nelle aree con giardini e orti di pregio da conservare.
- Ad esclusione del Centro Storico e fermo restando il permanere del vincolo alberghiero, è ammesso l'utilizzo di una struttura ricettiva alberghiera per presidi socio-assistenziali, previa presentazione di un piano di trasformazione e gestione che illustri ogni intervento necessario a rendere funzionale l'immobile al fine di ospitare la nuova tipologia di fruitori. Detto piano di fattibilità tecnico-economica dovrà anche garantire tutti gli aspetti di rilevanza ai fini AUSL, di sicurezza e dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale previo parere del Servizio Pianificazione Socio Sanitario, in base alle effettive esigenze sul territorio di tali strutture.
In caso di cessazione della finalità socio-assistenziale dovrà essere ripristinato l'uso alberghiero originario.

3. In tutte le componenti, ad eccezione della Città Storica, alle strutture ricettive alberghiere di **NC** si applicano le seguenti disposizioni:

- indice $Uf \leq 1.00 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Al fine di ottenere strutture turistico-ricettive di elevata qualità, inserite strategicamente nel territorio e legate a progetti imprenditoriali volti alla crescita della valenza turistica delle singole località sarà prescrittiva la presentazione di una relazione, a corredo del progetto edilizio, che illustri:
 - obiettivi di qualificazione turistica
 - studio dei target e flussi turistici della località e previsione del target e flussi turistici della



- struttura ricettiva
- elementi qualitativi e innovativi della struttura, valorizzazione architettonica del contesto, valorizzazione architettonica e funzionale di assi turistico-commerciali e/o di spazi pubblici, così come definiti dal RUE
- elementi volti ad assicurare una gestione imprenditoriale turistica di qualità e business plan relativo alla gestione dei primi tre anni di attività.

Precisazioni

Stante la conformazione dell'area la sola porzione che appare suscettibile di edificazione è la p.lla **196** in quanto:

- la p.lla **195** è interamente occupata dalla strada di accesso al complesso edilizio realizzato sulla p.lla 194;
- la p.lla **197** ha dimensioni tali per cui la sola destinazione oggettivamente fattibile è quella a parcheggio.

In merito alla p.lla 196 si evidenzia che una porzione della superficie di mq. 67 circa non è compresa nella SU9 e pertanto la superficie da considerare nell'indice **Uf** è di mq. 1.780.

La superficie complessiva dell'area da considerare nell'indice **Uf** è perciò di mq. 2.445 (2.512-67).

Secondo tale indice la superficie utile lorda edificabile sull'area in caso **NC** è pertanto di mq. 2.445.

G) FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Agli atti dell'AGENZIA DELLE ENTRATE, SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE di **Ravenna** si è rilevato quanto segue:

TRASCRIZIONI

1)- Reg. Part. n° 6092, Reg. Gen. 8454 del 12.06.2014, DICHIARAZIONE DI NULLITA' ATTI derivante da Domanda Giudiziale del 06/06/2014, rep. 8431, del Tribunale di Ravenna a favore

[redacted] sede Bellaria-Igea Marina (RN), c.f. [redacted], contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [redacted] con sede in Corridonia (MC), c.f. [redacted] e [redacted] con sede in Ravenna (RA), c.f. [redacted] tra altri, sui seguenti immobili:

- **Ente Urbano** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **195**, consistenza 288 metri quadri, piano **T**;
- **Ente Urbano** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **196**, consistenza 1847 metri quadri, piano **T**;
- **Ente Urbano** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **197**, consistenza 377 metri quadri, piano **T**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **194 sub. 14**, piano **T**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **194 sub. 23**, piano **T-1**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale



Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** al foglio **87** con la p.lla **194 sub. 13**, piano **T**.

2)- **Reg. Part. n° 1208**, Reg. Gen. 1772 **del 02.02.2017**, Decreto di sequestro conservativo del 23/01/2017, repertorio 883, a favore [redacted] nato li 12/05/1939 a Palermo (PA), c.f. [redacted] contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [redacted] con sede in Corridonia (MC), c.f. [redacted] sui seguenti immobili:

- **Bene futuro** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **195**, natura **F**, piano **T**;
- **Bene futuro** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **196**, natura **F**, piano **T**;
- **Bene futuro** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **197**, natura **F**, piano **T**;
- **Porzione di bene futuro** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 23**, natura **PF**, piano **T-1**.

3)- **Reg. Part. n° 1108**, Reg. Gen. 1534 **del 27.01.2023**, Sentenza dichiarativa di liquidazione giudiziale del 24/11/2022, repertorio 30/2022, a favore [redacted] contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [redacted] con sede in Corridonia (MC), c.f. [redacted], sui seguenti immobili:

- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 7**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 8**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 13**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 14**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 15**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 16**, natura **F3**, piano **T**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 23**, natura **F3**, piano **T-1**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87**



- con la p.lla **194 sub. 25**, natura **F3**, piano **T-1**;
- **Unità in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 30**, natura **F3**, piano **T-1**;
- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **195**, natura **F1**, piano **T**;
- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **196**, natura **F1**, piano **T**;
- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **197**, natura **F1**, piano **T**.

ISCRIZIONI

4)- Reg. Part. n° 3634, Reg. Gen. 20423 **del 16.11.2018**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 100.000,00, capitale Euro 49.535,70, derivante da sentenza di condanna del 26/09/2018 del Tribunale di Bologna, rep. 20782, a favore [REDACTED] nato li 12/05/1939 a Palermo (PA), c.f. [REDACTED] contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **Terreno** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **195**, natura **T**, consistenza 288 metri quadri, piano **T**;
- **Terreno** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **196**, natura **T**, consistenza 1847 metri quadri, piano **T**;
- **Terreno** sito in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **197**, natura **T**, consistenza 377 metri quadri, piano **T**;
- **Porzione di fabbricato in corso di costruzione** sita in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 13**, natura **C**, piano **T**.

5)- Reg. Part. n° 358, Reg. Gen. 2069 **del 04.02.2019**, Ipoteca giudiziale dell'importo di Euro 30.000,00, capitale Euro 9.500,00, derivante da sentenza di condanna del 31/05/2018 della Corte di Appello di Bologna, rep. 1469/2018, a favore [REDACTED] sede Bellaria-Igea Marina (RN), c.f. [REDACTED] contro i diritti, *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti a [REDACTED] con sede in Corridonia (MC), c.f. [REDACTED] sui seguenti immobili:

- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **195**, natura **F1**, consistenza 288 metri quadri, piano **T**;
- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **196**, natura **F1**, consistenza 1847 metri quadri, piano **T**;



- **Area urbana** sita in Ravenna (RA), Viale Alessandro Manzoni, distinta al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **197**, natura **F1**, consistenza 377 metri quadri, piano **T**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 13**, natura **C**, piano **T**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 14**, natura **C**, piano **T**;
- **Fabbricato in corso di costruzione** sito in Ravenna (RA), Viale Sandro Botticelli, distinto al **C.F.** alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con la p.lla **194 sub. 23**, natura **C**, piano **T-1**.

Precisazioni

- Le formalità di cui sopra sono da cancellare e quindi risultano non opponibili all'acquirente.

G) FORMALITA' E VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione:

- del completamento di tutte le pratiche edilizie e catastali necessarie per dichiarare ultimata la costruzione degli immobili e ottenerne l'abitabilità come già argomentato al precedente paragrafo E.1);
- della ricostituzione della servitù di passaggio per l'accesso dalla pubblica via che dovrà essere espletata unitamente a tutti i proprietari delle restanti unità immobiliari edificate sulla p.lla 194 come già precisato al precedente paragrafo A);
- delle previsioni e prescrizioni del vigente strumento urbanistico del Comune di Ravenna.

H) ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non viene redatto poiché l'immobile p.lla 194 sub. 23 acquisito alla procedura ha categoria catastale **F/3** - unità in corso di costruzione.

I) CRITERIO DI STIMA

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.

Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento:



- il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta, per l'abitazione e i posti auto scoperti;
- il metro quadrato di superficie per le aree edificabili.

Per quanto attiene all'abitazione e ai posti auto scoperti, p.lle **194 sub. 23/13/14**, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona il sottoscritto ha dapprima provveduto a:

- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Successivamente ha proceduto a ricercare compravendite di immobili simili ubicati nelle adiacenza tramite il software Comparabilia.

Dalla ricerca svolta sono scaturite varie compravendite effettuate nell'anno 2023 e tra queste ne vengono riportate 5 (*vedi Allegato G - Comparabili*) che sono relative ad immobili che hanno qualche attinenza con quelli in oggetto e precisamente:

- gennaio 2023, immobile in via del Remo, Latitudine 44.4367063 N - Longitudine 12.2954007 E, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 52,00. Prezzo € 157.000,00, prezzo medio €/mq. 3.019,00;
- gennaio 2023, immobile in viale Giotto, Latitudine 44.42594 N - Longitudine 12.2995727 E, superficie commerciale mq. 72,00, di cui residenziale A/3 mq. 31,90. Prezzo € 90.000,00, prezzo medio €/mq. 1.250,00;
- marzo 2023, immobile in viale Benvenuto Cellini, Latitudine 44.4241344 N - Longitudine 12.3007216 E,, superficie commerciale residenziale A/3 mq. 52,00. Prezzo € 100.000,00, prezzo medio €/mq. 1.923,00;
- marzo 2023, immobile in via Hans Holbein, foglio 87, p.lla 88, Latitudine 44.4296773 N - Longitudine 12.2967175 E, superficie commerciale mq. 74,50, di cui residenziale A/3 mq. 69,00. Prezzo € 115.000,00, prezzo medio €/mq. 1.544,00;
- giugno 2023, immobile in viale Benvenuto Cellini, Latitudine 44.4239263 N - Longitudine 12.2997973 E, superficie commerciale mq. 73,35, di cui residenziale A/3 mq. 64,00. Prezzo € 115.000,00, prezzo medio €/mq. 1.568,00.

Sulla scorta delle risultanze scaturite dalle ricerche effettuate si ritiene equo attribuire al compendio immobiliare oggetto di stima, tenuto conto delle sue caratteristiche, il prezzo medio di € 1.700,00/mq.

Detta cifra è al netto delle spese presunte necessarie per il completamento di tutte le pratiche edilizie e catastali necessarie per dichiarare ultimata la costruzione degli immobili, e della recinzione, e ottenerne l'abitabilità, per la ricostituzione della servitù di passaggio per l'accesso dalla pubblica via nonché della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Relativamente alle aree urbane p.lle **195/196/197** si è riscontrata la mancanza di recenti atti di compravendita di immobili aventi caratteristiche assimilabili a quelle in esame.

Per tale motivo si è preso come riferimento il valore di mercato delle aree edificabili adottato dal Comune di Ravenna con delibera C.C. n° 13/9896 del 26.01.2009 per la zona di Lido Adriano che era pari ad € 200/mq. (*vedi Allegato H*).

Tale valore aggiornato all'anno 2023 in base alla somma degli indici Istat è risultato pari ad € 263,20/mq. ed è stato ridotto del 55% in considerazione della conformazione delle aree, della mancanza di accesso diretto dalla pubblica via e della necessità della ricostituzione della servitù di passaggio.

L) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Posti auto scoperti Foglio 87 - p.lle 194 sub. 13/14

n° 2 x mq. 13 = mq. 26 x 30% € 1.700,00 € 13.260,00

Porzione di fabbricato da cielo a terra con corte

anteriore e posteriore Foglio 87 - p.lle 194 sub. 23

- piano terra mq. 47,50

- piano primo mq. 10,00

mq. 57,50 x 1 x € 1.700,00 € 97.750,00

- corte esclusiva mq. 57 x 10% x € 1.700,00 € 9.690,00

€ 120.700,00

=====

(Euro centoventimilasettecento/00)

Aree urbane edificabili Foglio 87 - p.lle 195-196-197

Superficie complessiva mq. 2.512 x € 263,20 x 55% € 297.521,28

Che si arrotondano ad **€ 297.500,00**

=====

(Euro duecentonovantasettemilacinquecento/00)

IL VALORE COMPLESSIVO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SOCIETA' [REDACTED]

[REDACTED] E' PARI PERTANTO AD **€ 418.200,00**

M) CONCLUSIONI

Gli immobili acquisiti alla procedura di liquidazione giudiziale della società [REDACTED] dovranno essere alienati in due lotti così composti:

LOTTO N° 1

Diritti pari alla piena proprietà su di un compendio immobiliare ubicato in Ravenna, Località Lido Adriano, viale Sandro Botticelli n° 2c, costituito da:

- *n° 2 posti auto scoperti ciascuno della superficie di mq. 13.*
- *porzione da cielo a terra di un più ampio complesso edilizio che comprende un'abitazione con corti esclusive anteriore e posteriore. L'immobile si eleva per due piani fuori terra ed ha superficie coperta complessiva di mq. 57,50 circa. La superficie complessiva delle corti*



esclusive è di mq. 57 circa.

Detti immobili risultano descritti all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna e sono distinti alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **194 sub. 13**, un posto auto scoperto, viale Sandro Botticelli, piano T, Categoria F/3;
- **194 sub. 14**, l'altro posto auto scoperto, viale Sandro Botticelli, piano T, Categoria F/3;
- **194 sub. 23**, l'abitazione con corte esclusiva, viale Sandro Botticelli, piano T-1, Categoria F/3;

Bene Comune non Censibile alle p.lle **194 sub. 13-14-23** è la p.lla **194 sub. 31** (aiuola e corsello di accesso con area di manovra).

Si precisa che:

- gli immobili sono nuovi ma per essere utilizzati debbono essere preliminarmente completate le pratiche edilizie mediante presentazione al Comune di Ravenna della SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) completa di tutte le dichiarazioni e certificazioni richieste nonché della variazione dell'iscrizione catastale;
- per l'accesso dalla pubblica via necessita la ricostituzione della servitù di passaggio.

Il valore attuale del lotto n° 1 è di € 120.700,00

LOTTO N° 2

Diritti pari alla piena proprietà su n° 3 aree urbane edificabili della superficie complessiva di mq. 2.512 ubicate in Ravenna, Località Lido Adriano, viale Sandro Botticelli che risultano descritte all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna, Territorio, Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna e sono distinte alla Sezione Urbana **RA**, foglio **87** con le seguenti p.lle:

- **195, area urbana**, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 288 m²;
- **196, area urbana**, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 1.847 m²;
- **195, area urbana**, viale Alessandro Manzoni, piano T, Categoria F/1, Consistenza 377 m².

Secondo gli artt. **VIII.6.13** e **VIII.6.14** del RUE dette aree sono edificabili con destinazione **strutture ricettive alberghiere** e la superficie utile lorda edificabile in caso di **NC** è pari a mq. 2.445.

Il valore attuale del lotto n° 2 è di € 297.500,00

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 30/10/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

