

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE DI RAVENNA



PERIZIA DI STIMA



LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE "Ponti Confezioni S.r.l."

R.G. n. 45/2023



Valutazione di beni immobili



G.D.
CURATORE
C.T.U.



Ravenna, 03.10.2024

tito palmieri architetto

progettazione e servizi tecnici
consulente del tribunale di Ravenna



PREMESSA

In applicazione degli artt. 129, c.2 e 216 CCII, il Curatore Dott. [REDACTED] in data 11.12.2023, nominava Consulente Tecnico, per la valutazione dei beni acquisiti all'attivo della procedura, il sottoscritto Arch. Tito Palmieri, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n. [REDACTED] e studio in [REDACTED] a Ravenna ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale dal 07.03.1985 con il n. [REDACTED] affidandogli l'incarico della stima dei beni immobili siti in Via Sergio Cavina a Ravenna (RA), acquisiti all'attivo della Procedura; il G.D. Dott. [REDACTED] ne prendeva atto, confermando la nomina in data 15.12.2023, senza effettuare alcun rilievo.

Il sottoscritto accettava l'incarico e, dopo aver eseguito le visure presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari per la provincia di Ravenna, procedeva ai sopralluoghi necessari per il rilievo degli immobili ed assumeva informazioni sul valore di beni similari, dopodiché, raccolte informazioni e documenti sulla regolarità dei fabbricati, ritiene opportuno redigere la presente perizia di stima per gli immobili oggetto del presente procedimento, così distinguendoli:

- ⚡ Locale commerciale, già ristorante, al PT, sito in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 21 (Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 18) - **pag. 13**
- ⚡ Locale direzionale al P1 con ingresso comune dal piano

terra, sito in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 25
(Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 82) - **pag. 23**

⬇️ Locale direzionale al P1 con ingresso comune dal piano terra, sito in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 25
(Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 84) - **pag. 33**

⬇️ Locale artigianale (laboratorio estetista) al P1 con ingresso comune dal piano terra, sito in Ravenna, Viale S. Cavina n. 25 (Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 104) - **pag. 43**

⬇️ Locale commerciale, già ristorante, al P1 con ingresso comune dal piano terra, sito in Ravenna, Viale S. Cavina n. 27 (Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 100) - **pag. 53**

⬇️ Riepilogo Valori Vendita Forzata - **pag. 63**

La perizia, sarà suddivisa nei seguenti paragrafi:

- PROVENIENZA DEI BENI (per tutti i lotti)
- PROPRIETA', CODICE FISCALE (per tutti i lotti)
- ISPEZIONI IPOTECARIE (per tutti i lotti)
- UBICAZIONE IMMOBILI (per ogni singolo bene)
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE (per ogni singolo bene)
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE (per ogni singolo bene)
- REGOLARITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA (per ogni singolo bene)
- DESCRIZIONE DEI BENI (per ogni singolo bene)
- CONSISTENZA COMMERCIALE (per ogni singolo bene)
- CRITERIO DI STIMA E VALUTAZIONE DEI BENI (per ogni bene)
- ALLEGATI



PROVENIENZA DEI BENI

In merito alla provenienza dei beni oggetto della presente relazione, precisando che gli stessi, nel tempo, sono stati oggetto di diverse variazioni catastali, si rileva che gli stessi, sono pervenuti alla Società tramite i seguenti atti:

- atto del Notaio [REDACTED] di Ravenna del 16.05.1979, Rep. n. 5913/309, trascritto a Ravenna il 16.06.1979 all'art. 4996 (originari sub. 10 e sub. 18);
- atto del Notaio [REDACTED] di Ravenna del 21.09.1983, Rep. 70708/3135, trascritto a Ravenna in data 08.02.2011 all'art. 7246 (originario sub. 26);
- atto di "integrazione" del Notaio [REDACTED] del 30.04.1987, Rep. n. 116939/5195, trascritto in data 25.05.2010 all'art. 44114. (relativo agli originari sub. 10, 26 e 18 oltre ad altre non oggetto del presente procedimento)



PROPRIETÀ, CODICE FISCALE

I beni oggetto della presente perizia, risultano attualmente essere così intestati:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, C.F. [REDACTED] **proprietà per 1/1.**

□□□□□□

Esistenza di parti comuni e servitù

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, dai suddetti

atti si rileva quanto segue:

- Dalla nota di trascrizione dell'atto a rogito del Notaio [REDACTED] [REDACTED] di Ravenna del 16.05.1979 Rep. n. 5913/309, trascritto a Ravenna il 16.06.1979 all'art. 4996 si rileva quanto segue: *"...Dette porzioni rappresentano 117/1000 la prima e 12/1000 la seconda dell'intero complesso.*

Per le suddette quote millesimali vengono altresì cedute le inerenti comproprietà condominiali di cui agli artt. 1117 et 1118 del C.C. sulle parti e cose comuni di cui sopra e meglio precisate ed individuate nel frazionamento catastale, regolamento di condominio e elaborazione tecnica allegate all'atto di compravendita,

Le parti hanno dato atto ed espressamente accettato che le rampe di accesso al parcheggio pensile, che viene configurato come entità immobiliare autonoma ed identificata in catasto con il mapp. 232 sub.9 sono considerate di proprietà esclusiva al servizio dello stesso parcheggio e vengono identificate coi mappali 291 e 292. Così pure la scivola-accesso supermercato (mappale 232 sub. 7) e il camminamento che porta ai locali dello stesso supermercato, nonché l'impianto esterno (perimetro tratteggiato nella planimetria di insieme allegata all'atto) sono da considerare facenti parte dello stesso supermercato.

Il foro installato sul lato frontale di Via Faentina destinato per illuminare a giorno il parcheggio pensile (sub. 9) è da considerare proprietà esclusiva dello stesso e in conseguenza la

manutenzione e i consumi di energia elettrica gravano a carico del medesimo.

Gli oblò installati sui lastrici solari del 3° e 4° blocco dello stabile sono da considerare proprietà dei condomini delle unità immobiliari sottostanti e pertanto agli stessi saranno attribuite tutte le spese per la conservazione e manutenzione dei medesimi.

La vendita è stata fatta ed accettata con la servitù di elettrodotto a favore [REDACTED] relativa allo impianto di due cabine elettriche in due locali posti al piano terra del fabbricato, servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione le cabine, per accedere ai suddetti locali cabina e con ingressi dalla Via Faentina, servitù di elettrodotto relativa a linee in cavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione e di uscita dalle cabine.

Dette servitù sono state trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 9 dicembre 1977 artt. 9050/9051...."

- Dalla nota di trascrizione dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Ravenna del 21.09.1983, Rep. 70708/3135, trascritto a Ravenna in data 08.02.2011 all'art. 7246 (originario sub. 26), si rileva quanto segue: "...Per la suddetta quota millesimale vengono altresì cedute le inerenti comproprietà condominiali di cui agli artt. 117 et 1118 del C.C. sulle parti e

cose comuni come risultano dall'atto in oggetto e meglio precisate ed individuate nel frazionamento catastale e nel regolamento di condominio con l'unita elaborazione tecnica.

Le parti hanno dato atto ed espressamente accettato che le rampe di accesso al parcheggio pensile, che viene configurato come unità immobiliare autonoma ed identificata in Catasto col mappale 232/sub. 9 sono da considerare di proprietà esclusiva, al servizio dello stesso parcheggio e vengono identificate coi mappali 290-291.

Così pure la scivola-accesso supermercato (mappale 232/-sub.7) e il camminamento che porta ai locali dello stesso supermercato, nonché l'impianto esterno sono da considerare facenti parte dello stesso supermercato.

Il faro installato sul lato fronte di Via Faentina destinato per illuminare a giorno il parcheggio pensile (sub. 9) è da considerare proprietà esclusiva dello stesso ed in conseguenza la manutenzione e i consumi di energia elettrica gravano a carico del medesimo.

Gli oblò installati sui lastrici solari del 3° e 4° blocco dello stabile sono da considerare proprietà dei condomini delle unità immobiliari sottostanti e pertanto agli stessi saranno attribuite tutte le spese per la conservazione e manutenzione dei medesimi.

La vendita è stata fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti al suddetto immobile, con ogni sua accessione,

soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti, segnatamente con le servitù passive di elettrodotto e di passaggio in favore [REDACTED] relativa all'impianto di due cabine elettriche in due locali posti al piano terra del fabbricato; servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione le cabine, per accedere ai suddetti locali cabina e con ingressi dalla Via Faentina; servitù di elettrodotto relativa a linee in cavo interrato, in media e bassa tensione, di adduzione e di uscita dalle cabine.

Dette servitù sono state trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 9 dicembre 1977 artt. 9050/9051..."

- Dalla nota di trascrizione dell'atto di integrazione, conferma e ratifica a rogito del Notaio [REDACTED] di Ravenna del 30.04.1987 Rep. n. [REDACTED], trascritto a Ravenna il 25.05.1987 all'art. 4114 si rileva quanto segue: "...che nei sopra indicati e descritti atti di compravendita originari, la Società venditrice Immobiliare [REDACTED] e la parte acquirente di ciascuno, dall'altra hanno voluto ed inteso ricomprendere fra i beni, le porzioni, i manufatti, le opere e le installazioni di godimento comune anche l'appartamento destinato alla abitazione del custode, esattamente come indicato al n.2 dell'art. 1117 del C.C.; ..."

"...che pertanto, il valore della quota millesimale dell'appartamento destinato alla abitazione del custode era già ricompreso ed incluso nel prezzo convenuto per ciascuna vendita, indicato nell'atto e corrisposto;..."

Si rileva inoltre quanto segue "...hanno dichiarato per sé, danti causa e aventi causa, che era ed è sempre stata compresa in tutti i più sopra richiamati ed elencati atti di vendita la corrispondente quota di comproprietà sull'appartamento destinato alla abitazione del custode, inteso e voluto come bene condominiale comune indivisibile, a norma dell'art. 1117 del C.C., per la medesima identica precisa quota millesimale individuata e definita in ciascun degli atti di compravendita medesimi;..."

Il tutto come meglio precisato e ampiamente specificato, nelle suddette note di trascrizione, alle quali si rimanda integralmente e che si allegano.

Risulta trascritto altresì, l'atto di permuta autenticato dal Notaio [REDACTED] del 30.04.1987 rep. 116939/5195 in data 25.05.1987 all'art.4115 (di cui si allega nota di trascrizione), con il quale la Coop. [REDACTED] ha ceduto a [REDACTED] [REDACTED], Ponti Confezioni S.r.l. ed altri, ciascuno in ragione della propria quota millesimale di appartenenza e quindi quale bene condominiale comune, la quota complessiva di 684/1000 (restando 316/100 di [REDACTED]) di due vani al

piano terra censiti con il Fg. 45 Mapp. 232 sub. 5 e parte del Mapp. 232 sub. 6 stralciato con scheda di variazione n. 3767 del 01.12.1984 ed attualmente censito al Fg. 45 Mapp. 232 sub. 49, avente nell'insieme la superficie totale di mq 194.

A loro volta cedono a [REDACTED] ciascuno per la propria quota millesimale di appartenenza ed in totale 684/1000, porzione del camminamento interno di raccordo fra i vari corpi di fabbrica posto al piano terra, complessivamente distinto con il Mapp. 232 sub. 1 – bene condominiale comune che attualmente costituisce corridoio interno di passaggio posto avanti le vetrine del supermercato, stralciato dal suddetto mappale con scheda di variazione n.3766 del 01.12.1984 con superficie di mq 194, attualmente censito al Fg. 45 Mapp. 232 sub. 51.

Si richiama e si rimanda integralmente, a quanto meglio precisato e specificato nella suddetta nota di trascrizione che si allega.

Inoltre si rimanda ai patti, condizioni e servitù, riportati e richiamati negli atti autenticati dal Notaio [REDACTED] di Ravenna in data 08-09.11.1977 ed ivi registrati in data 25.11.1977 ai nn. 31052 e 31053 trascritti in data 09.12.1977 art. 9050-9051, nei quali la [REDACTED] ha costituito, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del [REDACTED] ed a favore [REDACTED], servitù di

elettrodotto relativa all'impianto di due cabine elettriche in due locali al piano terra del fabbricato; servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione le cabine, per accedere ai suddetti locali e con ingresso dalla Via Faentina; servitù di elettrodotto relativa a linee in cavo interrato di adduzione e di uscita dalle cabine.

L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'intero [REDACTED] sono disciplinati dal Regolamento di Condominio allegato atto Notaio [REDACTED] di Ravenna in data 16 maggio 1979 rep. 5913/309 trascritto in data 16.06.1979 art.4997 (si veda la formalità allegata).

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, oltre a quelle specificate nelle sopracitate note di trascrizione, si ritiene comunque che possano sussistere tutte quelle servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e nascenti dallo stato di fatto e dalla natura dei luoghi, oltre la comproprietà e l'uso di tutte le parti e cose comuni dell'immobile, come da codice civile.

Dalle visure ipotecarie, non sono emerse servitù trascritte a carico della ditta Ponti Confezioni S.r.l.,



ISPEZIONI IPOTECARIE

(aggiornate al 09.05.2024 a carico Società Ponti Confezioni S.r.l.)

ISCRIZIONI

Negativo

□□□□□□

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Art. 9860 del 31.07.2019 verbale di pignoramento immobili – non
grava più i beni oggetto della presente perizia.**

- In calce risultano i seguenti annotamenti:
 - **art.584 del 04.03.2020 restrizione di beni:** si cancella dal Fg. 45
Mapp. 232 sub. 90 e 96.
 - **art.1770 del 9.07.2020 restrizione dei beni:** si cancella dal Fg.45
Mapp. 232, sub. 18-82-84-100-101-104
 - **art.1807 del 20.09.2023 restrizione di beni:** si cancella dal Fg.45
Mapp. 232, sub. 86.

□□□□□□

**Art. 13398 del 18.10.2019 verbale di pignoramento immobili –
non grava più i beni oggetto della presente perizia.**

- In calce risultano i seguenti annotamenti:
 - **art.421 del 01.03.2023 restrizione di beni:** riguarda immobili di
altro soggetto
 - **art.503 del 10.03.2023 restrizione di beni:** riguarda immobili di
altro soggetto
 - **art.1808 del 20.09.2023 restrizione di beni:** si cancella dal Fg.45
Mapp. 232 sub. 86.

□□□□□□

Art. 18207 del 28.12.2023 sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale del patrimonio

A favore: Massa dei Creditori della Liquidazione Giudiziale della società Ponti Confezioni S.r.l.

A carico: Ponti Confezioni S.r.l. con sede in Ravenna

Beni: immobili siti in Comune di Ravenna, Viale Sergio Cavina n. 9-11-21, censiti al C.F. di detto Comune, Sez. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, sub. 18, 82, 84, 100, e 104



↓ **Locale commerciale, già ristorante, al PT sito in Ravenna**

(RA), Viale Sergio Cavina n. 21

(Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 18)

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominata [REDACTED] [REDACTED], sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di locali di ex ristorante, oggi non più utilizzato, posto al piano terra con ingresso al civico n. 21, da galleria interna comune anche alle altre u.i. che compongono l'edificio, attualmente non risulta occupato da persone e non utilizzato, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è attualmente così identificata al [REDACTED] del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, **Fg. 45, Mapp. 232, sub. 18**, Viale Sergio Cavina n. 21, p. T, Z.C. 1, Cat. C/1, Cl. 6, Consist. 135 mq, Sup. tot. 148 mq., Rendita € 2.942,25;

e risulta attualmente essere così intestato:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, [REDACTED]

Diritto di proprietà

Il bene in oggetto confina con: parti comuni, muri perimetrali esterni salvo altri.

Al **C.T.**, l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, E.U. di mq 8.760.**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella disponibilità dalla società "Ponti Confezioni Srl", in quanto attualmente non utilizzato e non occupato da persone.

Relativamente alle spese condominiali, considerato che quelle relative all'esercizio 2023 sono già state ricomprese nell'insinuazione della Liquidazione Giudiziale e che presumibilmente si procederà alla vendita dell'immobile nel corso dell'anno 2025, concordemente con il Curatore si indicheranno qui quelle relative all'esercizio 2024, come risultanti

dal Bilancio Preventivo esaminato; e pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, al momento risultano spese non pagate per € 2.532,52.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ. fermo restando quanto disposto dal successivo comma V. così come modificati dalla Legge 220/2012.

Si precisa inoltre che, a seguito del mal funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento (è funzionante una sola caldaia sulle tre esistenti) e condizionamento (praticamente non più funzionante) del [REDACTED], è stato commissionato, allo Studio Termotecnico Per. Ind. [REDACTED] uno studio per la trasformazione di detti impianti da Centralizzato ad impianti Autonomi di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore, unitamente al rifacimento dell'impianto di distribuzione centralizzato dell'acqua fredda sanitaria.

Precisando infine che al momento, nessuna decisione sul progetto di trasformazione è stato ancora deliberato e/o approvato dall'Assemblea Condominiale, la spesa totale prevista dallo Studio Termotecnico Piva per la trasformazione dell'impianto della unità immobiliare in oggetto, di ampia massima e comprensiva di IVA, corrisponderebbe ad

€ 32,123,35.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Ravenna i seguenti titoli edilizi, distinguendo quelli relativi all'intero edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto, da quelli relativi al bene in oggetto:

Relativi all'intero edificio:

- Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74 costruzione di un centro commerciale

Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75 varianti al centro commerciale

- Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75 varianti e ampliamento del centro commerciale direzionale - Ravenna

- Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76 variante costruzione centro commerciale

- Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506 del 05.12.1976 costruzione rampa per accesso al parcheggio sopraelevato relativo al centro commerciale

- Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018 del 04.02.1977 variante costruzione centro commerciale

Relativi all'unità immobiliare in oggetto:

- Concessione n. 585 del 08.04.1998, P.G. 36872/97

- DIA P.G. 44662 del 05.11.1998

- Agibilità PG 33880 rilasciata il 16.08.2000

- CIL - Pratica PG 86514/2017 del 25.05.2017

- Fine lavori CILA e contestuale variante - Pratica PG 148059/2017 del 07.09.2017

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per quanto constatato dell'immobile, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene, salvo la realizzazione di una pedana in legno esterna, posta sul retro dell'unità immobiliare, comunque di facile rimozione, per la quale non è stato reperito nessun titolo edilizio.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n° 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in area destinata dal **RUE 2 a**:

Componente di zona - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Centri commerciali di livello inferiore - Art.VIII.6.18.

In particolare tramite la simbologia riportata nello strumento urbanistico si individuano destinazioni d'uso per attività Direzionali (D) e per Centri commerciali di livello inferiore

(C5).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva che:

" 1. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere D, C1, C2, A1, e Pro, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4 con esclusione dell'uso abitativo A, applicando i seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- $H \leq m 15,50$

2. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere C3, C4, C5, C6, C7, C8, si applicano gli indici territoriali e fondiari dei PUA vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti..."

Componente perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, Art. III.1.3;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b, Art.IV.1.13;

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



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale sviluppato su più livelli, denominato [REDACTED], sito a Ravenna in Viale Sergio Cavina, e precisamente il bene in oggetto, consiste in un locale commerciale (già ristorante) posto al piano terra con accesso dal civico n. 21.

L'ingresso al ristorante, avviene da galleria interna comune anche ad altre u.i. che compongono l'intero edificio, tramite vetrine in metallo e vetro.

La struttura portante dell'edificio, che si sviluppa su più piani fuori terra, è con travi e pilastri; l'u.i. in oggetto è sostanzialmente composta da ampia sala ristorante con banco bar ed adiacenti locali adibiti a cucina, dispensa e servizi igienici e spogliatoi.

La sala ristorante presenta zone contrasoffittate, le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono presenti infissi in metallo e vetro e pavimentazioni in ceramica. La cucina presenta invece rivestimento alle pareti in ceramica.

Sono presenti servizi igienici sia per il personale annessi agli spogliatoi, sia per la clientela ed hanno pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica. Quelli ad uso della clientela dispongono di antibagno con lavabo, un wc per persone con handicap con lavabo e water ed un ulteriore servizio igienico.

Sono presenti n. 2 split interni a parete per climatizzazione,

con macchina esterna collocata sul retro. In cucina è presente tubazione del gas con contatore gas esterno.

□□□□□□

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione è discreto; i materiali e le finiture sono di qualità discreta, compatibilmente con la vetustà e l'usura degli stessi; l'altezza interna nella sala ristorante è di m 3,00 circa al soffitto e di m 2,75 circa al controsoffitto, mentre l'altezza dei servizi igienici è di m 2,42 circa.

Relativamente alla situazione impiantistica si rimanda a quanto già affermato nel precedente paragrafo SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva risulta essere di mq 175 circa.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I.

 procedendo di volta in volta

all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli [REDACTED] dagli [REDACTED] e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, [REDACTED] del Territorio (OMI), analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da [REDACTED] [REDACTED] edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,

- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra esposto e viste le quotazioni di immobili commerciali nella stessa zona (quotazioni allegate), si ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sia di € 1.200,00/mq e pertanto, il valore per l'immobile in oggetto sarà:

- Sup. Comm. mq 175 x €/mq 1.200,00 = € 210.000,00,

□□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Si ritiene di detrarre prudenzialmente, un importo pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione e/o rimozione delle difformità sopra citate ed € 2.532,52 di spese condominiali esercizio 2024, ottenendo quindi un **valore di mercato di € 210.000,00 - € 3.000,00 - € 2.532,52 = € 204.467,48.**

□□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente

ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi del beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorire una rapida alienazione determinando, per l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **il valore di vendita forzata, in fondo in € 184.000,00 (centoottantaquattromila/00).**



↓ **Locale direzionale al 1° sito in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 25 (Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 82)**

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di un locale direzionale (ufficio) posto al primo piano interno 3, servito da ascensore, con ingresso dal piano terra al civico n. 25 (Catastalmente 9 -11) della suddetta Via Cavina; il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è attualmente così identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, **Fg. 45, Mapp. 232, sub. 82**, Viale Sergio Cavina n. 9-11, p. T-1, Z.C. 1, Cat. A/10, Cl. 3, Consist. 4 vani, sup. tot. 86 mq, Rendita € 1.198,18;

e risulta attualmente essere così intestato:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, [REDACTED]

Diritto di proprietà.

Il bene in oggetto confina con: ragioni stessa ditta, parti comuni, salvo altri.

Al **C.T.**, l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, E.U. di mq 8.760.**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella disponibilità dalla società "Ponti Confezioni Srl", e non risultava occupato da persone.

Relativamente alle spese condominiali, considerato che quelle relative all'esercizio 2023 sono già state ricomprese nell'insinuazione della Liquidazione Giudiziale e che presumibilmente si procederà alla vendita dell'immobile nel corso dell'anno 2025, concordemente con il Curatore si indicheranno qui quelle relative all'esercizio 2024, come risultanti

dal Bilancio Preventivo esaminato; e pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, al momento risultano spese non pagate per € 1.677,58.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/2012.

Si precisa inoltre che, a seguito del mal funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento (è funzionante una sola caldaia sulle tre esistenti) e condizionamento (praticamente non più funzionante) del [REDACTED], è stato commissionato, allo Studio Termotecnico Per. Ind. [REDACTED], uno studio per la trasformazione di detti impianti da Centralizzato ad impianti Autonomi di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore, unitamente al rifacimento dell'impianto di distribuzione centralizzato dell'acqua fredda sanitaria.

Precisando infine che al momento, nessuna decisione sul progetto di trasformazione è stato ancora deliberato e/o approvato dall'Assemblea Condominiale, la spesa totale prevista dallo Studio Termotecnico Piva per la trasformazione dell'impianto della unità immobiliare in oggetto e di quello che verrà trattato successivamente, sub. 84, (nati con un unico

impianto), di ampia massima e comprensiva di IVA, corrisponde ad € 29.054,88 e che, ripartendo questo importo per i millesimi di competenza, al sub. 82 in oggetto di 6,03 millesimi spetterebbe un importo di € 18.500,64, mentre al Sub. 84 spetterebbe un importo di € 10.554,26.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso Il Comune di Ravenna i seguenti titoli edilizi, distinguendo quelli relativi all'intero edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto, da quelli relativi al bene in oggetto:

Relativi all'intero edificio:

- Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74 costruzione di un centro commerciale

Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75 varianti al centro commerciale

- Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75 varianti e ampliamento del centro commerciale direzionale - Ravenna

- Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76 variante costruzione centro commerciale

- Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506 del 05.12.1976 costruzione rampa per accesso al parcheggio sopraelevato relativo al centro commerciale

- Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018 del 04.02.1977 variante costruzione centro commerciale

Relativi all'unità immobiliare in oggetto (ed altre u.i.):

- Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80
- DIA PG 43598 del 25.07.2003
- Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per quanto constatato dell'immobile, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene, salvo il diverso posizionamento di una porta in un tramezzo interno, per l'accesso ad un locale archivio, salvo altre.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n° 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in area destinata dal **RUE 2 a**:

Componente di zona - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Centri commerciali di livello inferiore - Art.VIII.6.18.

In particolare tramite la simbologia riportata nello

strumento urbanistico si individuano destinazioni d'uso per attività Direzionali (D) e per Centri commerciali di livello inferiore (C5).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva che:

" 1. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere D, C1, C2, A1, e Pro, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4 con esclusione dell'uso abitativo A, applicando i seguenti indici e parametri:

$$- U_f \leq 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$- H \leq m 15,50$$

2. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere C3, C4, C5, C6, C7, C8, si applicano gli indici territoriali e fondiari del PUA vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti..."

Componente perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, Art. III.1.3;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b, Art.IV.1.13;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9,1 Ravenna, Art. IV.1.4 c2



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominato [REDACTED]

[REDACTED], sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di unità direzionale (ufficio) posto al primo piano con ingresso dal piano terra al civico n. 25 della suddetta Via Cavina, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare risulta composta, oltre l'accesso tramite disimpegno comune anche al sub. 104 (descritto nel presente elaborato), da: locale ricezione, due locali archivio/ripostiglio, un locale ad uso ufficio, ed un servizio igienico con antibagno, esterno all'u.i., accessibile dal disimpegno comune.

La struttura portante dell'edificio, che si sviluppa su più piani fuori terra, è con travi e pilastri, e l'u.i. si presenta internamente con pareti in cartongesso intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio con vetro semplice, porte interne in legno, pavimentazioni in ceramica.

Il servizio igienico, esterno, con antibagno, presenta pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica, ed è dotato di lavabo e water

Sono presenti: l'impianto elettrico in parte esterno alloggiato in canaline, di riscaldamento e raffrescamento con

fancoil a soffitto e sono inoltre presenti inoltre 4 punti luce zenitali a soffitto.

□□□□□□

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale; i materiali e le finiture sono di qualità discreta, compatibilmente con la vetustà e l'usura degli stessi; l'altezza interna è di m 2,75 circa.

Relativamente alla situazione impiantistica si rimanda a quanto già affermato nel precedente capitolo SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva risulta essere di **mq 86 circa**.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. (Associazione Bancaria Italiana), procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato),

income approach (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli [REDACTED] dagli [REDACTED] e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, [REDACTED]

[REDACTED] analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da [REDACTED]

[REDACTED] edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,

- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra esposto e viste le quotazioni di immobili direzionali nella stessa zona (quotazioni allegate), si ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sia di € 1.300,00/mq e pertanto, il valore per l'immobile in oggetto sarà:

- Sup. Comm. mq 86 x €/mq 1.300,00 = € 111.800,00.

□□□□□□

ADEGUAMENTI, CORREZIONI DI STIMA

Si ritiene di detrarre prudenzialmente, un importo pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione e/o rimozione delle difformità sopra citate ed € 1.677,58 di spese condominiali esercizio 2024, ottenendo quindi un **valore di mercato di** € 111.800,00 - € 3.000,00 - € 1.677,58 = **€ 107.122,42.**

□□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia

per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione determinando, per l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il **valore di vendita forzata, in fondo in € 96.000,00 (novantaseimila/00).**



- ↓ **Locale direzionale al 1P, sito in Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 25 (Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 84)**

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominato [REDACTED], sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di un locale direzionale (ufficio) posto al primo piano interno 5, con ascensore e con ingresso dal piano terra al civico n. 25 (catastralmente 9 -11) della suddetta Via Cavina, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è attualmente così identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, **Fg. 45, Mapp. 232, sub. 84**, Viale Sergio Cavina n. 9-11, p. T-1, Z.C. 1,

Cat. A/10. Cl. 3. Consist. 3 vani. Sup. tot. 49 mq. Rendita € 898,64;

e risulta attualmente essere così intestato:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, [REDACTED]

Diritto di: proprietà.

Il bene in oggetto confina con: ragioni stessa ditta, parti comuni, salvo altri.

Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, E.U. di mq 8.760.**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella disponibilità della ditta "Ponti Confezioni Srl", e non risultava occupato da persone.

Relativamente alle spese condominiali, considerato che quelle relative all'esercizio 2023 sono già state ricomprese nell'insinuazione della Liquidazione Giudiziale e che presumibilmente si procederà alla vendita dell'immobile nel corso dell'anno 2025, concordemente con il Curatore si indicheranno qui quelle relative all'esercizio 2024, come risultanti dal Bilancio Preventivo esaminato; e pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, al momento risultano spese non pagate per € 4.813,66.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle

spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/2012.

Si precisa inoltre che, a seguito del mal funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento (è funzionante una sola caldaia sulle tre esistenti) e condizionamento (praticamente non più funzionante) de ██████████ ██████████, è stato commissionato, allo Studio Termotecnico Per. Ind. ██████████ uno studio per la trasformazione di detti impianti da Centralizzato ad impianti Autonomi di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore, unitamente al rifacimento dell'impianto di distribuzione centralizzato dell'acqua fredda sanitaria.

Precisando infine che al momento, nessuna decisione sul progetto di trasformazione è stato ancora deliberato e/o approvato dall'Assemblea Condominiale, la spesa totale prevista dallo Studio Termotecnico Piva per la trasformazione dell'impianto dell'unità immobiliare in oggetto e di quello trattato in precedenza sub. 82, (nati con un unico impianto) di ampia massima e comprensiva di IVA, corrisponde a € 29.054,88 e che ripartendo questo importo per millesimi di competenza, al sub. 84 in oggetto di 3,44 millesimi, spetterebbe un importo di € 10.554,26, mentre al Sub.82 spetterebbe l'importo di €8.500,64.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Ravenna i seguenti titoli edilizi, distinguendo quelli relativi all'intero edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto, da quelli relativi al bene in oggetto:

Relativi all'intero edificio:

- Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74 costruzione di un centro commerciale

Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75 varianti al centro commerciale

- Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75 varianti e ampliamento del centro commerciale direzionale - Ravenna

- Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76 variante costruzione centro commerciale

- Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506 del 05.12.1976 costruzione rampa per accesso al parcheggio sopraelevato relativo al centro commerciale

- Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018 del 04.02.1977 variante costruzione centro commerciale

Relativi all'unità immobiliare in oggetto (ed altre u.i.):

- Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80

- DIA PG 43598 del 25.07.2003

- Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per

quanto constatato dell'immobile, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene, salvo la realizzazione di un'ulteriore porta di accesso all'unità immobiliare, realizzata sul tramezzo del corridoio comune anche ad altre u.i., salvo altre.

Tali irregolarità potranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia e catastale se e dove possibile e/o rimosse se non regolarizzabili.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n° 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in area destinata dal **RUE 2 a**:

Componente di zona - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Centri commerciali di livello inferiore - Art.VIII.6.18.

In particolare tramite la simbologia riportata nello strumento urbanistico si individuano destinazioni d'uso per attività Direzionali (D) e per Centri commerciali di livello inferiore (C5).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva che:

" 1. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere D, C1, C2, A1, e Pro, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4 con esclusione dell'uso abitativo A, applicando i seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- $H \leq \text{m } 15,50$

2. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere C3, C4, C5, C6, C7, C8, si applicano gli indici territoriali e fondiari del PUA vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti..."

Componente perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, Art. III.1.3;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b, Art.IV.1.13;

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



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione

direzionale-commerciale denominato [REDACTED]

[REDACTED] sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di un locale direzionale (ufficio) posto al primo piano, con ascensore, con ingresso dal piano terra al civico n. 25 della suddetta Via Cavina, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.

L'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, due locali ad uso ufficio, ed un servizio igienico con antibagno, esterno all'u.i., accessibile dal corridoio-disimpegno comune.

La struttura portante dell'edificio, che si sviluppa su più piani fuori terra, è con travi e pilastri, e l'u.i. si presenta internamente con pareti intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio con vetro semplice, porte interne e d'ingresso in legno, pavimentazioni in ceramica.

Il servizio igienico (esterno) con antibagno ha pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica e dispone di lavabo e water.

Sono presenti: l'impianto elettrico in parte esterno alloggiato in canaline, di riscaldamento e raffrescamento con fancoil bassi.

□□□□□□

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale; i materiali e le finiture sono di qualità corrente, compatibilmente con la

vetustà e l'usura degli stessi; l'altezza interna è di m 2,75 circa.

Relativamente alla situazione impiantistica si rimanda a quanto già affermato nel precedente capitolo SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva risulta essere di mq 49 circa.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. [REDACTED], procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli [REDACTED] [REDACTED] dagli [REDACTED] e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l'unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il

metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, [REDACTED]

[REDACTED], analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da [REDACTED]

[REDACTED] edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra esposto e viste le quotazioni di immobili direzionali nella stessa zona (quotazioni allegate), si

ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sia di € 1.300,00/mq e pertanto, il valore per l'unità immobiliare in oggetto sarà:

- Sup. Comm. mq 49 x €/mq 1.300,00 = € 63.700,00,

□□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Si ritiene di detrarre prudenzialmente, un importo pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione e/o rimozione delle difformità sopra citate ed € 4.813,66 di spese condominiali esercizio 2024, ottenendo quindi un **valore di mercato di € 63.700,00 - € 3.000,00 - € 4.813,66 = € 55.886,34.**

□□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione determinando, per l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il **valore di vendita forzata, in tondo in € 50.000,00 (cinquantamila/00).**



- ↓ **Locale artigianale (laboratorio estetista) al P-1, sito in
Ravenna (RA), Viale Sergio Cavina n. 25
(Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 104)**

UBICAZIONE IMMOBILI

Traffasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di locale artigianale-laboratorio per estetista, posto al primo piano interno 4, con ascensore e con ingresso dal piano terra al civico n. 25 (Catastalmente 9 -11) della suddetta Via Cavina, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è attualmente così identificato al **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna**, Prov. RA, **Fg. 45, Mapp. 232, sub. 104**, Viale Sergio Cavina n. 11, p.1, Z.C. 1, Cat. C/3, Cl. 7, Consist. 55 mq, Sup. tot. 68 mq, Rendita € 312,46;

e risulta attualmente essere così intestato:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, [REDACTED]

Diritto di: proprietà.

Il bene in oggetto confina con: ragioni stessa ditta, muri perimetrali esterni, parti comuni, salvo altri.

Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, E.U. di mq 8.760.**



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

E CONGRUITA' CONTRATTO DI LOCAZIONE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella occupato in forza di "Contratto di locazione di immobili urbani ad uso diverso da abitazione soggetto ad iva" del 14.03.2017; tale contratto è stato stipulato per la durata di anni 6 (sei), con prima scadenza al 30.04.2023 e successivamente prorogato per uguale periodo e quindi fino al 30.04.2029 e con un canone annuo pari ad € 6.000,00 più iva (soggetto a aggiornamento in base alla variazione ISTAT)

Alla luce dell'ubicazione, delle caratteristiche dei locali e della loro destinazione, nonché dei "Valori di locazione" indicati dall'Agenzia delle Entrate per l'anno 2024 (in allegati), il sottoscritto ritiene che tale importo possa ritenersi congruo in base ai canoni di mercato, per i beni in oggetto.

Relativamente alle spese condominiali, considerato che quelle relative all'esercizio 2023 sono già state ricomprese nell'insinuazione della Liquidazione Giudiziale e che presumibilmente si procederà alla vendita dell'immobile nel corso dell'anno 2025, concordemente con il Curatore si

indicheranno qui quelle relative all'esercizio 2024, come risultanti dal Bilancio Preventivo esaminato; e pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, al momento risultano spese non pagate per € 414,32 (di competenza Ponti Confezioni Srl – escluse quelle di competenza dell'attuale affittuario).

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/2012.

Si precisa inoltre che, a seguito del mal funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento (è funzionante una sola caldaia sulle tre esistenti) e condizionamento (praticamente non più funzionante) del [REDACTED]

[REDACTED] è stato commissionato, allo Studio Termotecnico Per. Ind. [REDACTED] uno studio per la trasformazione di detti impianti da Centralizzato ad impianti Autonomi di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore, unitamente al rifacimento dell'impianto di distribuzione centralizzato dell'acqua fredda sanitaria.

Precisando infine che al momento, nessuna decisione sul progetto di trasformazione è stato ancora deliberato e/o approvato dall'Assemblea Condominiale, la spesa totale prevista dallo Studio Termotecnico Piva per la trasformazione

dell'impianto della unità immobiliare in oggetto (lì individuata come Sub. 83), di ampia massima e comprensiva di IVA, corrisponderebbe ad € 19.633,13.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Ravenna i seguenti titoli edilizi, distinguendo quelli relativi all'intero edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto, da quelli relativi al bene in oggetto:

Relativi all'intero edificio:

- Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74 costruzione di un centro commerciale

Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75 varianti al centro commerciale

- Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75 varianti e ampliamento del centro commerciale direzionale - Ravenna

- Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76 variante costruzione centro commerciale

- Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506 del 05.12.1976 costruzione rampa per accesso al parcheggio sopraelevato relativo al centro commerciale

- Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018 del 04.02.1977 variante costruzione centro commerciale

Relativi all'unità immobiliare in oggetto (ed altre u.i.):

- Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80

- DIA PG 43598 del 25.07.2003
- Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005
- CIL PG 45701 del 22.03.2017

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per quanto constatato dell'immobile, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del bene salvo la diversa disposizione di un tramezzo interno, salvo altri.

Tali irregolarità potranno essere oggetto di regolarizzazione edilizia e catastale se e dove possibile e/o rimosse se non regolarizzabili.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°, 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in area destinata dal **RUE 2 a**:

Componente di zona - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Centri commerciali di livello inferiore - Art.VIII.6.18.

In particolare tramite la simbologia riportata nello

strumento urbanistico si individuano destinazioni d'uso per attività Direzionali (D) e per Centri commerciali di livello inferiore (C5).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva che:

" 1. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere D, C1, C2, A1, e Pro, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4 con esclusione dell'uso abitativo A, applicando i seguenti indici e parametri:

$$- Uf \leq 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

$$- H \leq m 15,50$$

2. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere C3, C4, C5, C6, C7, C8, si applicano gli indici territoriali e fondiari dei PUA vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti..."

Componente perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati, Art. III.1.3;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b, Art.IV.1.13;

Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9,1 Ravenna, Art. IV.1.4 c2



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale sviluppato su più livelli sito [REDACTED] denominato [REDACTED] in [REDACTED] [REDACTED] e precisamente un locale artigianale/laboratorio da estetista posto al primo piano, interno 4, con accesso dal civico n. 25.

L'unità immobiliare risulta composta, oltre l'accesso tramite disimpegno comune anche al sub. 82 (già descritto nel presente elaborato), da: ingresso, servizio igienico, sala d'attesa, ripostiglia, disimpegno e tre box-estetista le cui pareti interne non giungono a soffitto.

La struttura portante dell'edificio, che si sviluppa su più piani fuori terra, è con travi e pilastri, e l'u.f. si presenta pareti interne intonacate e tinteggiate, infissi in alluminio e vetro semplice, pavimentazioni in listoni "effetto legno".

Il servizio igienico con porta d'ingresso di tipo "scorrevole", è dotato di lavabo e water.

Sono presenti: l'impianto elettrico d'illuminazione con alcuni prese di luce zenitali a soffitto che consentono l'ingresso di luce esterna, è presente impianto di riscaldamento e raffrescamento condominiale, con pompe di calore elettriche a soffitto.

□□□□□□

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono; i materiali e le finiture sono di qualità corrente; l'altezza interna è di m 2,72 circa.

Relativamente alla situazione impiantistica si rimanda a quanto già affermato nel precedente capitolo SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva risulta essere di mq 68 circa.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I. [REDACTED] procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza,

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli [REDACTED]

██████████ dagli ██████████ e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.

Per l' unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, ██████████

██████████ analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da ██████████

██████████' edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "Borsino Immobiliare" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra esposto e viste le quotazioni di immobili commerciali nella stessa zona (quotazioni allegate), si ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sia di € 1.500,00/mq e pertanto, il valore per l'immobile in oggetto:

- Sup. Comm. mq 68 x €/mq 1.500,00 = € 102.000,00,

□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Si ritiene di detrarre prudenzialmente, un importo pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione e/o rimozione delle difformità sopra citate ed € 414,32 di spese condominiali esercizio 2024, ottenendo quindi un **valore di mercato di € 102.000,00 - € 3.000,00 - € 414,32 = € 98.585,68.**

□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili

e di favorire una rapida alienazione determinando, per l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il **valore di vendita forzata, in tondo in € 89.000,00 (ottantanovemila/00)**.



↓ **Locale commerciale, già ristorante, al P1, sito in Ravenna**

(RA), Viale Sergio Cavina n. 27

(Sez. RA – Fg. 45, Mapp. 232, sub. 100)

UBICAZIONE IMMOBILI

Trattasi di porzioni di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Comune di Ravenna (RA), in Viale Sergio Cavina, e precisamente trattasi di ristorante posto al primo piano con ingresso dal piano terra al civico n. 27 (Catastalmente 9 -11) della suddetta Via Cavina, il tutto oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene in oggetto, è attualmente così identificato al **Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna**, Prov. RA, **Fg. 45, Mapp. 232, sub. 100**, Viale Sergio Cavina n. 9-11, p. 1, Z.C. 1, Caf. D/8, Rendita € 8.696,00;

e risulta attualmente essere così intestato:

- **Ponti Confezioni S.r.l.**, con sede in Ravenna, [REDACTED]

Diritto di: proprietà.

Il bene in oggetto confina con: ragioni muri perimetrali esterni da più lati, parti comuni, salvo altri.

Al **C.T.** l'area sulla quale insiste il fabbricato, risulta identificata **nel Comune di Ravenna, Prov. RA, al Fg. 45, Mapp. 232, E.U. di mq 8.760.**



SIITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, il bene in oggetto risultava nella disponibilità della società "Ponti Confezioni Srl", e non risultava occupato da persone.

Relativamente alle spese condominiali, considerato che quelle relative all'esercizio 2023 sono già state ricomprese nell'insinuazione della Liquidazione Giudiziale e che presumibilmente si procederà alla vendita dell'immobile nel corso dell'anno 2025, concordemente con il Curatore si indicheranno qui quelle relative all'esercizio 2024, come risultanti dal Bilancio Preventivo esaminato; e pertanto, per l'unità immobiliare in oggetto, al momento risultano spese non pagate per € 18.783,12.

Saranno comunque a carico dell'aggiudicatario quelle spese eventualmente non pagate relative all'anno in corso ed all'anno precedente alla vendita, come disposto dal comma IV art. 63 disp. Att. Cod. civ., fermo restando quanto disposto dal successivo comma V, così come modificati dalla Legge 220/2012.

Si precisa inoltre che, a seguito del mal funzionamento dell'impianto centralizzato di riscaldamento (è funzionante una sola caldaia sulle tre esistenti) e condizionamento (praticamente non più funzionante) del [REDACTED], è stato commissionato, allo Studio Termotecnico Per. Ind. [REDACTED], uno studio per la trasformazione di detti impianti da Centralizzato ad impianti Autonomi di riscaldamento e raffrescamento con pompe di calore, unitamente al rifacimento dell'impianto di distribuzione centralizzato dell'acqua fredda sanitaria.

Precisando infine che al momento, nessuna decisione sul progetto di trasformazione è stato ancora deliberato e/o approvato dall'Assemblea Condominiale, la spesa totale prevista dallo Studio Termotecnico Piva per la trasformazione dell'impianto della unità immobiliare in oggetto, di ampia massima e comprensiva di IVA, corrisponderebbe ad € 144.630,59.



REGOLARITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

In merito alla regolarità edilizia, il sottoscritto ha reperito presso il Comune di Ravenna i seguenti titoli edilizi, distinguendo quelli relativi all'intero edificio di cui fa parte l'u.i. in oggetto, da quelli relativi al bene in oggetto:

Relativi all'intero edificio:

- Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74 costruzione di un

centro commerciale

Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75 varianti al centro commerciale

- Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75 varianti e ampliamento del centro commerciale direzionale - Ravenna

- Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76 variante costruzione centro commerciale

- Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506 del 05.12.1976 costruzione rampa per accesso al parcheggio sopraelevato relativo al centro commerciale

- Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018 del 04.02.1977 variante costruzione centro commerciale

Relativi all'unità immobiliare in oggetto:

- DIA PG 79229/2010 del 28.07.2010 (variante in c.o)

- DIA PG 110427/2010 del 28.10.2010 (variante essenziale)

- SCIA PG 101844-2012 del 20.09.2012

- SCIA PG 1543-2013 del 7.01.2013

- Agibilità parziale PG. 71072 del 11.06.2013

- CIL PG 76738-2013 del 19.06.2013

- SCIA PG 117351-2014 del 02.10.2014

- SCIA PG 32808-2015 del 11.03.2015

- Agibilità parziale PG 70463 del 20.05.2015

Dal confronto tra i documenti visionati e lo stato di fatto, per quanto constatato dell'immobile, non si sono riscontrate difformità tali che possano impedire la commerciabilità del

bene salvo la mancata evidenza grafica dei lucernai presenti, nella planimetria catastale; salvo altro. Tali irregolarità grafiche potranno essere regolarizzate se e ove possibile.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali regolarizzazioni e sanatorie edilizie e catastali per violazioni anche non rilevate in sede di sopralluogo, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.2001 n°. 380, della L. 47/85, e successive modificazioni ed aggiornamenti (L. 724/1993; L. 326/2003), nonché di ulteriori Leggi Regionali.

□□□□□□

Urbanisticamente il bene in oggetto è inserito in area destinata dal **RUE 2, a**:

Componente perimetrale: Ambiti soggetti ad attuazione indiretta ordinaria. PUA approvati Art. III.1.3.

Componente di zona - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, SU10 - Complessi, edifici, impianti per attività terziarie e/o miste, Direzionali, Centri commerciali di livello inferiore - Art.VIII.6.18.

In particolare tramite la simbologia riportata nello strumento urbanistico si individuano destinazioni d'uso per attività Direzionali (D) e per Centri commerciali di livello inferiore (C5).

Dalle Norme Tecniche di Attuazione si rileva che:

" 1. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere D, C1, C2, A1, e Pro, sono ammessi tutti gli usi di cui all'art. VIII.6.3 c4

con esclusione dell'uso abitativo A, applicando i seguenti indici e parametri:

- $U_f \leq 0,70 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

- $H \leq m 15,50$

2. Nei complessi, edifici, impianti individuati con le lettere C3, C4, C5, C6, C7, C8, si applicano gli indici territoriali e fondiari dei PUA vigenti. Qualora questi non siano soggetti a strumento urbanistico preventivo si applicano gli indici e parametri di cui c.1. L'attuazione e/o ampliamento di detti complessi è subordinata al rispetto delle specifiche normative e dei piani sovraordinati vigenti..."

(Si rimanda comunque allo stralcio delle Norme Tecniche di attuazione, in allegato)



DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di porzione di edificio condominiale a destinazione direzionale-commerciale sviluppato su più livelli, sito Ravenna denominato [REDACTED], in Viale Sergio Cavina, e precisamente un locale commerciale - ristorante, posto al primo piano, con accesso dal civico n. 27, ad oggi non utilizzati.

La struttura portante dell'edificio, che si sviluppa su più piani fuori terra, è con travi e pilastri, e l'u.i. in oggetto è accessibile da ingresso al piano terra comune anche ad altre u.i., rampa scale ed ascensore per adito al primo piano ed è

composta da: ingresso con maniglioni anti panico, ampia sala ristorante e annessa zona bar, con adiacenti locali adibiti ad ampia e spaziosa cucina, locale di dispensa, due distinti blocchi di servizi igienici e spogliatoi per il personale, oltre a blocco servizi igienici per "la clientela".

L'u.i. si presenta internamente pareti interne intonacate e finteggiate, la sala ristorante ha controsoffittatura, pavimentazione in quadrotti di marmo, mentre la zona cucina con dispensa e servizi igienici presenta pavimentazione in ceramica; gli infissi sono in alluminio con vetro camera, e nella sala ristorante sono inoltre presenti a soffitto 14 prese di luci zenitali,

La cucina dispone di 6 prese di corrente da 380V, ed è inoltre dotata di porte REI 120 e cavedio.

Sono presenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a controsoffitto con aggiunta di split a parete, nella dispensa è presente boiler, e l'impianto elettrico che come già detto, in cucina dispone anche di 6 prese per corrente da 380 V.

□□□□□□

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione è normale; i materiali e le finiture sono di qualità corrente, compatibilmente con la vetustà e l'usura degli stessi, si ravvisa la presenza di alcune infiltrazioni alla controsoffittatura; l'altezza interna nella

sala ristorante è di m 2,80 circa al controsoffitto.

Relativamente alla situazione impiantistica si rimanda comunque a quanto già affermato nel precedente capitolo
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.

E' inoltre presente un ulteriore disimpegno con vano scala interno alla U.i. con uscita di sicurezza verso l'alto (sovrastante terrazza).




CONSISTENZA COMMERCIALE


La superficie commerciale complessiva risulta essere di
mq 616 circa.



VALUTAZIONE DEI BENI

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONI

Per quanto concerne il Criterio di Stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato si procederà, tenendo presente quanto previsto sia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari, sia dalle Linee Guida A.B.I.  procedendo di volta in volta all'applicazione di quello ritenuto più idoneo fra le tre seguenti metodologie: **market approach** (comparativo del mercato), **income approach** (dei ricavi), **cost approach** (dei costi), avendo presente questo ordine di gerarchia nella preferenza.

Dette metodologie di valutazione sono da tempo utilizzate a livello internazionale e recepite dagli 

██████████, dagli ██████████ e, come detto, dalle Linee Guida A.B.I.,

Per l' unità immobiliare in oggetto, si ritiene di applicare il metodo del *market approach* "**comparativo del mercato**", attraverso il metodo del confronto con beni analoghi e comparabili sulla stessa piazza, implementato anche mediante informazioni assunte presso: agenzie ed operatori immobiliari della zona, ██████████

██████████, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "*Consulente Immobiliare*", analisi dei valori riportati a livello locale dalle quotazioni da ██████████

██████████ edito dalla FIAIP, dalle quotazioni del "*Rapporto 2023 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia*" edito dalla FIMAA e dalle quotazioni del "*Borsino Immobiliare*" e tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia e destinazione d'uso,
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili similari.

□□□□□□

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Considerato quanto sopra esposto e viste le quotazioni di immobili commerciali nella stessa zona (quotazioni allegate), si ritiene che, in condizioni di libero mercato, il più probabile valore commerciale unitario per il bene in oggetto, considerato libero, sia di € 1.000,00/mq e pertanto, il valore l'immobile in oggetto:

- Sup. Comm. mq 616 x €/mq 1.000,00 = € 616.000,00,

□□□□□□

Adeguamenti e correzioni di stima

Si ritiene di detrarre prudenzialmente, un importo pari ad € 3.000,00 per la regolarizzazione e/o rimozione delle difformità sopra citate ed € 18.783,12 di spese condominiali esercizio 2024, ottenendo quindi un **valore di mercato di € 616.000,00 - € 3.000,00 - € 18.783,12 = € 594.216,88.**

□□□□□□

Determinazione valore di vendita forzata

Considerato infine che l'importo da proporre per la base d'asta dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, si ritiene di applicare al valore sopra definito una riduzione del 10% circa, per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, nonché per la immediatezza della procedura giudiziaria, le assunzioni inerenti l'incertezza sui: tempi di vendita, emissione del D.d.T., liberazione dei beni, consegna all'aggiudicatario, al fine di renderli maggiormente appetibili e di favorirne una rapida alienazione, determinando, per

l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, il valore di vendita forzata, in fondo in € 535.000,00 (cinquecento trentacinquemila/00).



RIEPILOGO VALORI DI VENDITA FORZATA

- ⬇ Locale Commerciale al PT Fg. 45, Mapp. 232, sub. 18
€ 184.000,00

- ⬇ Locale direzionale al P1 Fg. 45, Mapp. 232, sub. 82
€ 96.000,00

- ⬇ Locale direzionale al P1 Fg. 45, Mapp. 232, sub. 84
€ 50.000,00

- ⬇ Locale artigianale - laboratorio estetista al P1 (Fg. 45, Mapp. 232, sub. 104)
€ 89.000,00

- ⬇ Locale commerciale P1 Fg. 45, Mapp. 232, sub. 100
€ 535.000,00



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

Ravenna, 03.10.2024

arch. Tito Palmieri



ALLEGATI GENERALI

1. Stralcio RUE 2
2. Estratto di mappa
3. Visura C.T.
4. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni (2023)
5. Permesso n. 1012 del 28.06.1975 PG 3954/74
6. Permesso n. 2326 del 10.10.1975 PG 19528/75
7. Permesso n. 613/76 del 09.04.1976 PG 38248/75
8. Licenza n. 1959 del 11.09.1976 PG 13941/76
9. Licenza n. 1944/77 del 05.08.1977 PG 36506
10. Licenza n. 1965 del 09.08.1977 PG 4018
11. Trascrizione atto acquisto Rep. 5913/309 del 16.05.1979
12. Trascrizione atto acquisto Rep. 70708/3135 del 21.09.1983
13. Trascrizione atto integrazione Rep. 116939/5195 del
30.04.1987
14. Trascrizione atto permuta Rep. 116939/5195 del 30.04.1987
15. Elenco sintetico formalità ipotecarie
16. Ispezioni ipotecarie
17. Quotazioni OMI, FIAIP e FIMAA
18. Documentazione fotografica

ALLEGATI Locale commerciale al PT – sub. 18

19. Visura C.F.
20. Planimetria catastale
21. Concessione n. 585 del 08.04.1998, P.G. 36872/97

- 22. DIA P.G. 44662 del 05.11.1998
- 23. Agibilità PG 33880 rilasciata il 16.08.2000
- 24. CIL - Pratica PG 86514/2017 del 25.05.2017
- 25. Fine lavori CILA e contestuale variante - Pratica PG 148059/2017 del 07.09.2017
 - 25.1 Grafico allegato e grafico allegato (All. 24.1)

ALLEGATI Locale direzionale al P1- sub. 82

- 26. Visura C.F.
- 27. Planimetria catastale
- 28. Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80
- 29. DIA PG 43598 del 25.07.2003
- 30. Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005

ALLEGATI Locale direzionale al P1 - sub. 84)

- 31. Visura C.F.
- 32. Planimetria catastale
- 33. Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80
- 34. DIA PG 43598 del 25.07.2003
- 35. Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005

ALLEGATI Locale artigianale-laboratorio estetista al P1 sub. 104

- 36. Visura C.F.
- 37. Planimetria catastale

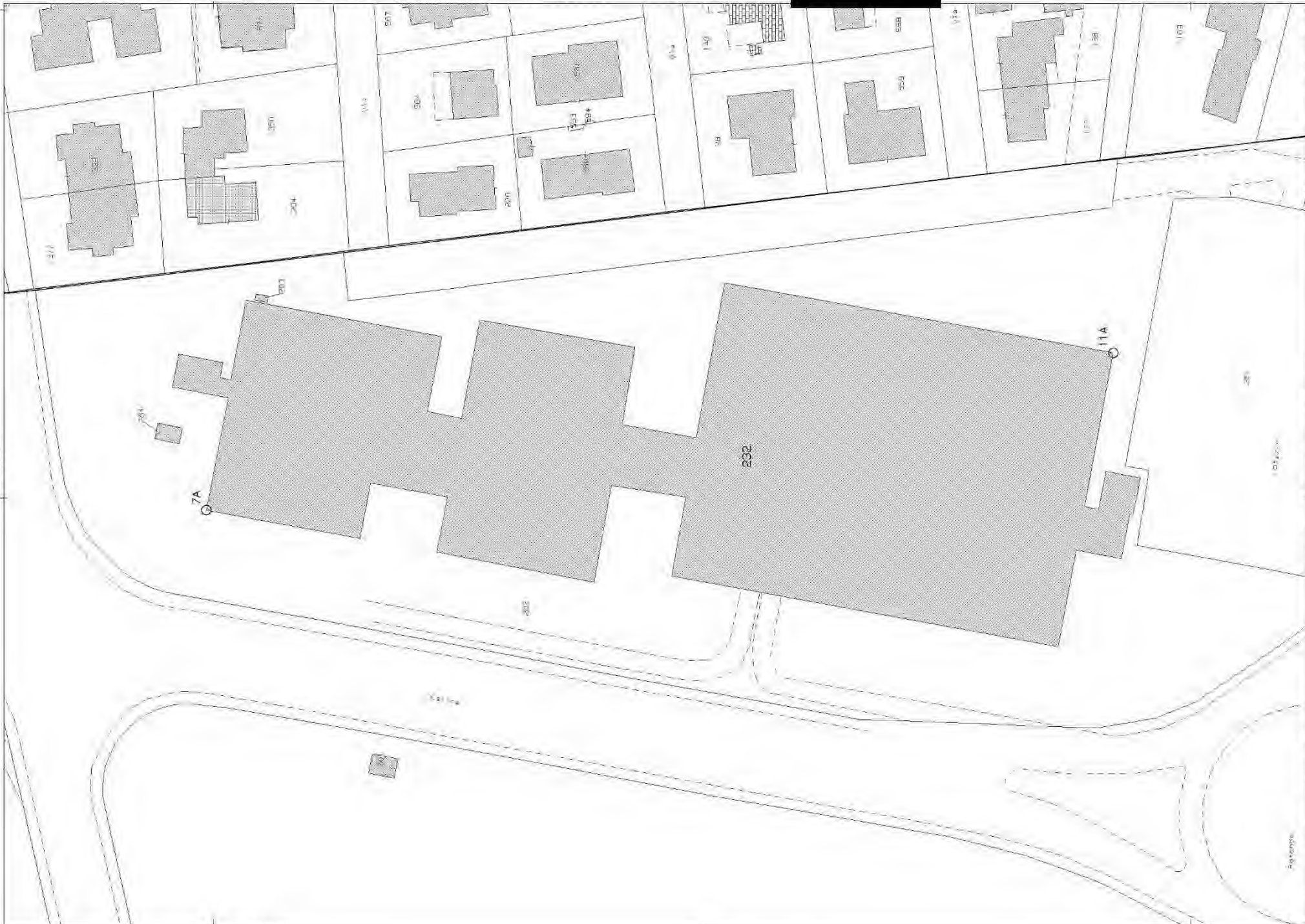
- 38. Concessione n. 2206/81 del 27.03.1982, PG 23855/80
- 39. DIA PG 43598 del 25.07.2003
- 40. Dichiarazione di Fine Lavori PG 98344 del 07.12.2005
- 41. CIL PG 45701 del 22.03.2017
 - 41.1 grafico allegato e relazione (All. 43.1 e 43.2)
- 42. Copia contratto di locazione e rinnovo

ALLEGATI Locale commerciale al P1 - sub. 100

- 43. Visura C.F.
- 44. Planimetria catastale
- 45. DIA PG 79229/2010 del 28.07.2010 (variante in c.o)
- 46. DIA PG 110427/2010 del 28.10.2010 (variante essenziale)
- 47. SCIA PG 101844/2012 del 20.09.2012
 - 47.1 - Tav. 2 – progetto
 - 47.2 – Tav. 3 - comparativo
- 48. SCIA PG 1543/2013 del 7.01.20213
 - 48.1 grafico allegato stato modificato
 - 48.2 grafico allegato stato comparativo
 - 48.3 relazione tecnica
- 49. Agibilità parziale PG. 71072 del 11.06.2013
- 50. CIL PG 76738/2013 del 19.06.2013
 - 50.1 Elaborato grafico
 - 50.2 Relazione tecnica
- 51. SCIA PG 117351/2014 del 02.10.2014
 - 51.1 - TAV.2 Stato di Progetto

- 51.2 - TAV.3 Stato Comparativo
- 51.3 - Relazione Tecnica
- 52. SCIA PG 32808/2015 del 11.03.2015
 - 52.1 - TAV.1 Var. SCIA Stato autorizzato
 - 52.2 - TAV.2 Var. SCIA. stato variante
 - 52.3 - TAV.3 Var. SCIA. stato comparativo
 - 52.4 -Var. Relazione Tecnica
- 53. Agibilità parziale PG 70463 del 20.05.2015

E-34/200



N=11900

Particella: 232

Scala originale: 1:1000

Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

Comune: (RA) RAVENNA/A
Foglio: 45 All. A

2-Gen-2024 9-44-10
Pratica T2431/2024

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 18/03/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 18/03/2024

Dati identificativi: Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Sezione RAVENNA

Foglio 45 Particella 232

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

Comune di RAVENNA (H199) (RA)

Sez. Urb. RA Foglio 45 Particella 232

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 8.760 m²

> Dati identificativi


 dall'impianto al 21/06/1974

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 23

Impianto meccanografico del 01/11/1971

 dal 21/06/1974

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 232

FRAZIONAMENTO del 21/06/1974 in atti dal 29/04/1976 (n. 25576)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 233

Foglio 45 Particella 23

> Dati di classamento

 dall'impianto al 30/04/1974

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 23

Redditi: dominicale Euro 1.045,44 Lire 2.024.249

agrario Euro 789,33 Lire 1.528.350

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^a A3^b)

Impianto meccanografico del 01/11/1971

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 101.890 m²

Partita: 15854

📅 dal 30/04/1974 al 21/06/1974

Immobile predecessore

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 23

Redditi: dominicale Euro 1.167,64 Lire 2.260.865
agrario Euro 881,59 Lire 1.707.000

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A3^{b)} A17^{a)}

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 113.800 m²

Partita: 15854

VARIAZIONE D'UFFICIO del 30/04/1974 in atti dal 08/07/1975 (n. 7074)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 24

Foglio 45 Particella 25

📅 dal 21/06/1974 al 03/01/1978

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 232

Redditi: dominicale Euro 273,81 Lire 530.171
agrario Euro 206,73 Lire 400.290

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A17^{a)} A3^{b)}

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 01
Superficie: 26.686 m²

Partita: 15854

FRAZIONAMENTO del 21/06/1974 in atti dal 29/04/1976 (n. 25576)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 233

Foglio 45 Particella 23

📅 dal 03/01/1978 al 31/07/1978

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 232

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
4.180 m²

Partita: 21240

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/01/1978 in atti dal 26/05/1978 (n. 178)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili:

Comune: RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 45 Particella 283
Foglio 45 Particella 282
Foglio 45 Particella 284

📅 dal 31/07/1978

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 232

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
8.760 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

VARIAZIONE D'UFFICIO del 31/07/1978 in atti dal
09/01/1979 (n. 45578)

> Altre variazioni

📅 dal 03/01/1978 al 31/07/1978

Immobile attuale

Comune di RAVENNA (H199A) (RA)

Foglio 45 Particella 232

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/01/1978 in atti dal
26/05/1978 (n. 178)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti
immobili:

Comune: RAVENNA (H199A) (RA)
Foglio 45 Particella 282
Foglio 45 Particella 284
Foglio 45 Particella 283

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Foglio 45 Particella 23

📅 [REDACTED]

1. Impianto meccanografico del 01/11/1971

📅 dall'impianto al 28/06/1975

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di RAVENNA (H199A) (RA) Foglio 45 Particella 232

📅 [REDACTED]

2. FRAZIONAMENTO del 21/06/1974 in atti dal
29/04/1976 (n. 25576)

📅 dal 21/06/1974 al 21/06/1974

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 2)

📅 [REDACTED]
sede in RAVENNA (RA)

3. Atto del 21/06/1974 Pubblico ufficiale [REDACTED] V
Sede RAVENNA (RA) Repertorio n. 141388 - UR Sede
RAVENNA (RA) Registrazione n. 1997 registrato in data
09/07/1974 - Voltura n. 25576 in atti dal 29/04/1976

📅 dal 21/06/1974 al 03/01/1978

Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 3)

Visura telematica

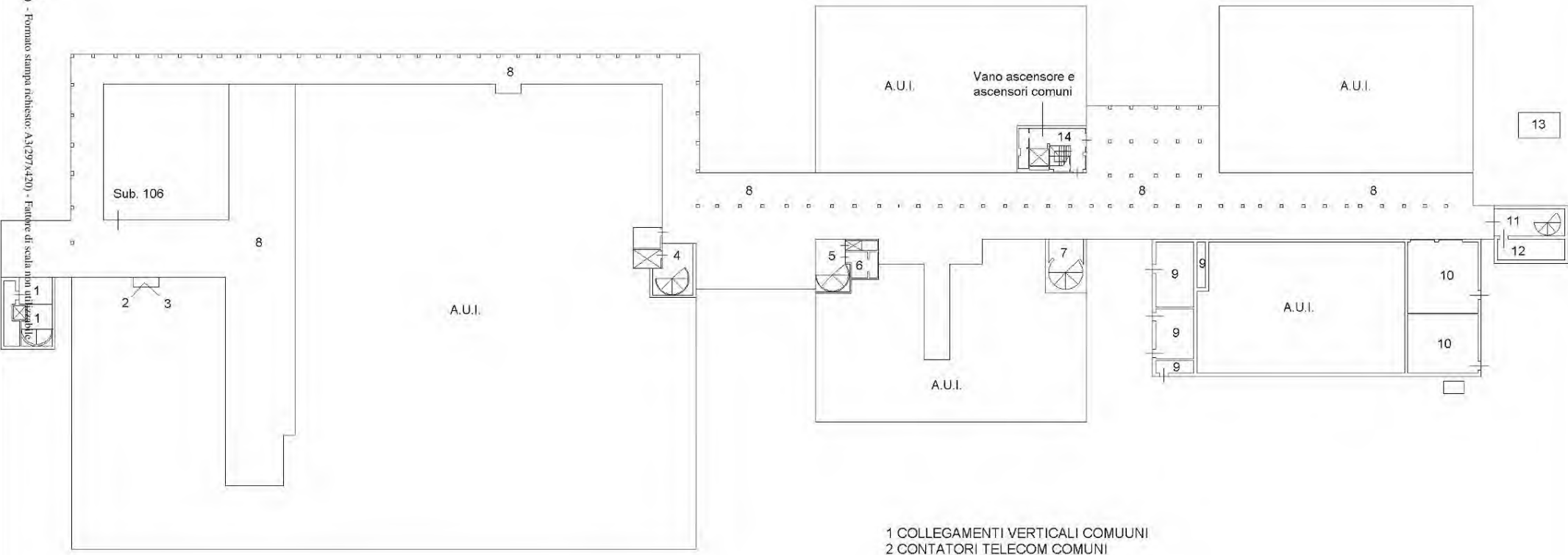
Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

- a) A17: Difesa (ex consorzio via cupa)
- b) A3: Difesa (ex consorzio per le opere idrauliche 2a categoria)

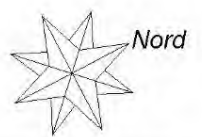
ELABORATO PLANIMETRICO			
Comune di Ravenna	Sezione: RA	Foglio: 45	Particella: 232
Dimostrazione grafica dei subalterni		Protocollo n. RA0061527 del 14/07/2023	Tipo Mappale n. del Scala 1 : 500

PAGINA 1 DI 3



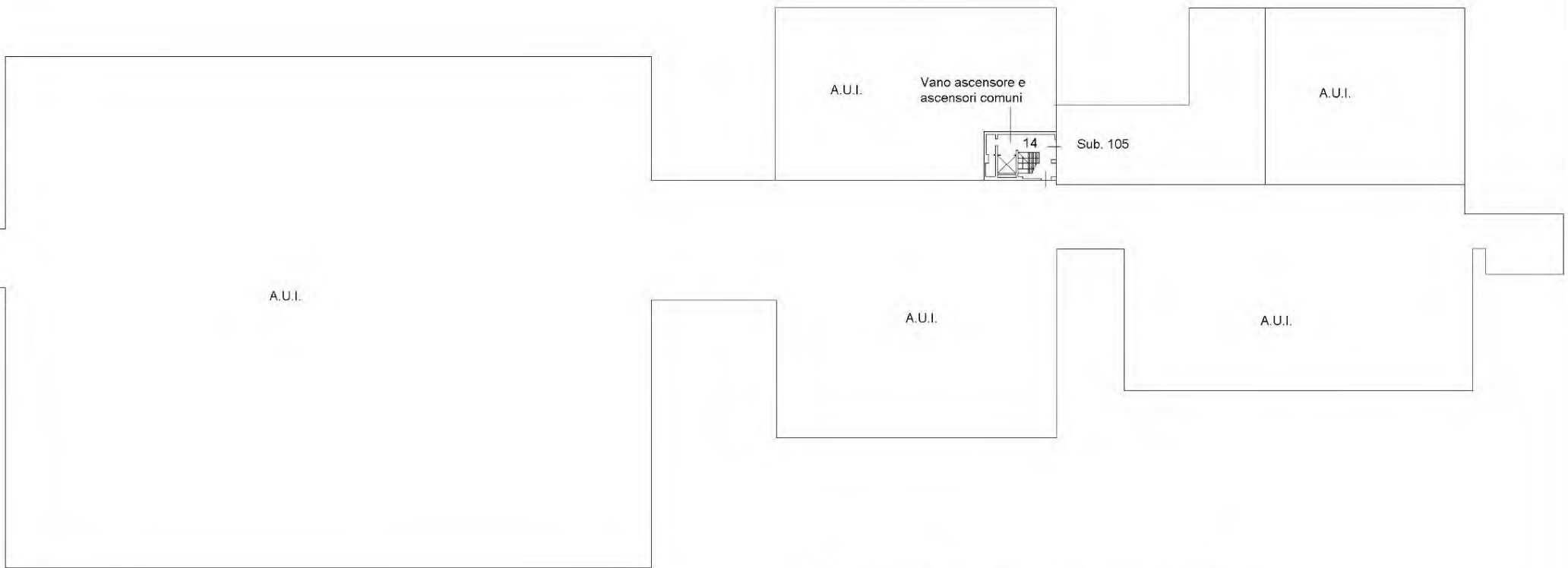
PIANO TERRA

- 1 COLLEGAMENTI VERTICALI COMUNI
- 2 CONTATORI TELECOM COMUNI
- 3 CONTATORI ENEL COMUNI
- 4 COLLEGAMENTI VERTICALI COMUNI
- 5 COLLEGAMENTI VERTICALI COMUNI
- 6 LOCALE PORTINERIA COMUNI
- 7 SCALE COMUNI
- 8 PORTICO COMUNI
- 9 LOCALI ENEL COMUNI
- 10 CENTRALE TERMICA COMUNE
- 11 SCALE COMUNI
- 12 AUTOCLAVE COMUNE
- 13 TORRE DI RAFFREDDAMENTO COMUNE
- 14 VANO SCALE E ASCENSORE COMUNI AI SUB. 100 E 105



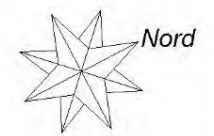
ELABORATO PLANIMETRICO			
Comune di Ravenna	Sezione: RA	Foglio: 45	Particella: 232
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del
		Scala 1 : 500	
		Protocollo n.	RA0061527 del 14/07/2023

PAGINA 2 DI 3



14 VANO SCALE E ASCENSORE COMUNI AI SUB. 100 E 105

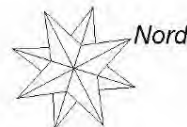
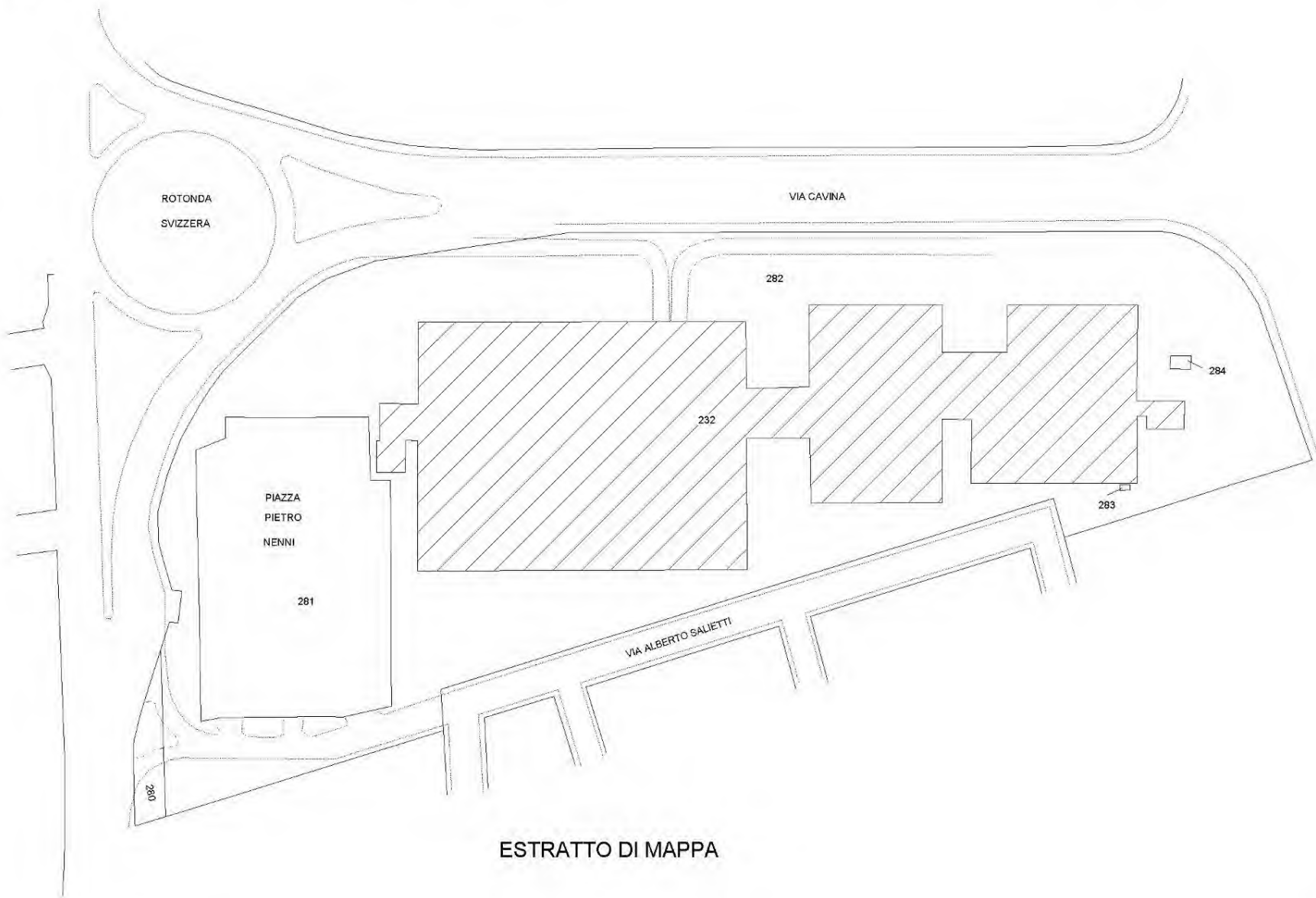
PIANO PRIMO



Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Ravenna

ELABORATO PLANIMETRICO			
Comune di Ravenna	Sezione: RA	Foglio: 45	Particella: 232
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del
		Scala 1 : 1000	

PAGINA 3 DI 3



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
RAVENNA	RA	45	232		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA FAENTINA	2	T			PARTITA SPECIALE A
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	VIA FAENTINA		T			NEGOZIO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	VIA MAGGIORE		2			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18	viale sergio cavina	21	T			NEGOZIO
19	viale sergio cavina	17	T			NEGOZIO
20	VIA MAGGIORE		T			NEGOZIO
21	VIA MAGGIORE		T			NEGOZIO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
26						SOPPRESSO
27	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
28						SOPPRESSO
29	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
30	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
31	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
32						SOPPRESSO

33					SOPPRESSO
34	viale sergio cavina	7	2		UFFICIO
35	viale sergio cavina	7	2		UFFICIO
37	viale sergio cavina	5/7	2		UFFICIO
38	VIA MAGGIORE		3		UFFICIO
39	VIA MAGGIORE		4		UFFICIO
40	VIA MAGGIORE		5		UFFICIO
41	VIA MAGGIORE		6		UFFICIO
42	VIA MAGGIORE		7		UFFICIO
43					SOPPRESSO
44	viale sergio cavina	5	8		UFFICIO
45	VIA MAGGIORE	1	1		PARTITA SPECIALE 0000000
46					SOPPRESSO
47					SOPPRESSO
48					SOPPRESSO
49	VIA MAGGIORE		T		NEGOZIO
50					SOPPRESSO
51					SOPPRESSO
52					SOPPRESSO
53					SOPPRESSO
54					SOPPRESSO
55					SOPPRESSO
56					SOPPRESSO
57	VIA FAENTINA		1		LOCALE DI DEPOSITO
58	VIA FAENTINA		1		LOCALE DI DEPOSITO
59					SOPPRESSO
60					SOPPRESSO
61					SOPPRESSO
62					SOPPRESSO
63					SOPPRESSO
64	viale sergio cavina	33	T		NEGOZIO
65					SOPPRESSO
66					SOPPRESSO
67					SOPPRESSO
68					SOPPRESSO
69					SOPPRESSO
70	viale sergio cavina	19	1		UFFICIO
71	viale sergio cavina	19	1		UFFICIO
72	VIA FAENTINA	1	T-1		FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
73					SOPPRESSO
74					SOPPRESSO

75	viale sergio cavina	5	2			UFFICIO
76						SOPPRESSO
77	viale sergio cavina		T			NEGOZIO
78	viale sergio cavina		T			ISTITUTO DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONE
79						SOPPRESSO
80						SOPPRESSO
81						SOPPRESSO
82	viale sergio cavina	11	T-1			UFFICIO
83						SOPPRESSO
84	viale sergio cavina	11	T-1			UFFICIO
85	viale sergio cavina	9	T			FABBRICATO E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI
86	viale sergio cavina	9	T			NEGOZIO
87						SOPPRESSO
88						SOPPRESSO
89	viale sergio cavina	27	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
90	viale sergio cavina	9	T			NEGOZIO
91						SOPPRESSO
92	viale sergio cavina	11	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
93						SOPPRESSO
94	viale sergio cavina	9	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
95						SOPPRESSO
96	viale sergio cavina	11	1			FABBRICATI E LOCALI, AREE ATTREZZATE PER ESERCIZI SPORTIVI
97	viale sergio cavina	15	1			UFFICIO
98	viale sergio cavina	13	T-1			UFFICIO
99	viale sergio cavina	19	1			UFFICIO
100	viale sergio cavina	11	1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
101						SOPPRESSO
102	viale sergio cavina	7	7		8	UFFICIO
103	viale sergio cavina	5	7		7	UFFICIO
104	viale sergio cavina	11	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
105	viale sergio cavina	27/A	1			PALESTRA
106	piazza pietro nenni	5	T			NEGOZIO



**Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali**

Data: **02/01/2024**
Ora: **09:37:08**
Numero Pratica: **T22096**
Pag: **4 - Fine**

Visura telematica

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune RAVENNA	Sezione RA	Foglio 45	Particella 232	Tipo mappale	del:
-------------------	---------------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	VIA FAENTINA	2	T			PARTITA SPECIALE A
2						SOPPRESSO
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	VIA FAENTINA		T			NEGOZIO
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	VIA MAGGIORE		2			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
10						SOPPRESSO
11						SOPPRESSO
12						SOPPRESSO
13						SOPPRESSO
14						SOPPRESSO
15						SOPPRESSO
16						SOPPRESSO
17						SOPPRESSO
18	viale sergio cavina	21	T			NEGOZIO
19	viale sergio cavina	17	T			NEGOZIO
20	VIA MAGGIORE		T			NEGOZIO
21	VIA MAGGIORE		T			NEGOZIO
22						SOPPRESSO
23						SOPPRESSO
24						SOPPRESSO
25						SOPPRESSO
26						SOPPRESSO
27	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
28						SOPPRESSO
29	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
30	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
31	VIA MAGGIORE		1			LOCALE DI DEPOSITO
32						SOPPRESSO

33					SOPPRESSO
34	viale sergio cavina	7	2		UFFICIO
35	viale sergio cavina	7	2		UFFICIO
37	viale sergio cavina	5/7	2		UFFICIO
38	VIA MAGGIORE		3		UFFICIO
39	VIA MAGGIORE		4		UFFICIO
40	VIA MAGGIORE		5		UFFICIO
41	VIA MAGGIORE		6		UFFICIO
42	VIA MAGGIORE		7		UFFICIO
43					SOPPRESSO
44	viale sergio cavina	5	8		UFFICIO
45	VIA MAGGIORE	1	1		PARTITA SPECIALE 0000000
46					SOPPRESSO
47					SOPPRESSO
48					SOPPRESSO
49	VIA MAGGIORE		T		NEGOZIO
50					SOPPRESSO
51					SOPPRESSO
52					SOPPRESSO
53					SOPPRESSO
54					SOPPRESSO
55					SOPPRESSO
56					SOPPRESSO
57	VIA FAENTINA		1		LOCALE DI DEPOSITO
58	VIA FAENTINA		1		LOCALE DI DEPOSITO
59					SOPPRESSO
60					SOPPRESSO
61					SOPPRESSO
62					SOPPRESSO
63					SOPPRESSO
64	viale sergio cavina	33	T		NEGOZIO
65					SOPPRESSO
66					SOPPRESSO
67					SOPPRESSO
68					SOPPRESSO
69					SOPPRESSO
70	viale sergio cavina	19	1		UFFICIO
71	viale sergio cavina	19	1		UFFICIO
72	VIA FAENTINA	1	T-1		FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
73					SOPPRESSO
74					SOPPRESSO

75	viale sergio cavina	5	2			UFFICIO
76						SOPPRESSO
77	viale sergio cavina		T			NEGOZIO
78	viale sergio cavina		T			ISTITUTO DI CREDITO, CAMBIO ED ASSICURAZIONE
79						SOPPRESSO
80						SOPPRESSO
81						SOPPRESSO
82	viale sergio cavina	11	T-1			UFFICIO
83						SOPPRESSO
84	viale sergio cavina	11	T-1			UFFICIO
85	viale sergio cavina	9	T			FABBRICATO E LOCALI PER ESERCIZI SPORTIVI
86	viale sergio cavina	9	T			NEGOZIO
87						SOPPRESSO
88						SOPPRESSO
89	viale sergio cavina	27	T			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
90	viale sergio cavina	9	T			NEGOZIO
91						SOPPRESSO
92	viale sergio cavina	11	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
93						SOPPRESSO
94	viale sergio cavina	9	T			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
95						SOPPRESSO
96	viale sergio cavina	11	1			FABBRICATI E LOCALI, AREE ATTREZZATE PER ESERCIZI SPORTIVI
97	viale sergio cavina	15	1			UFFICIO
98	viale sergio cavina	13	T-1			UFFICIO
99	viale sergio cavina	19	1			UFFICIO
100	viale sergio cavina	11	1			FABBRICATI COSTRUITI O ADATTATI PER LE SPECIALI ESIGENZE DI UN'ATTIVITA' COMMERCIALE E NON SUSCETTIBILE DI DESTINAZIONE DIVERSA SENZA RADICALI TRASFORMAZIONI
101						SOPPRESSO
102	viale sergio cavina	7	7		8	UFFICIO
103	viale sergio cavina	5	7		7	UFFICIO
104	viale sergio cavina	11	1			LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI
105	viale sergio cavina	27/A	1			PALESTRA
106	piazza pietro nenni	5	T			NEGOZIO



Direzione Provinciale di Ravenna
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: **02/01/2024**
Ora: **09:37:08**
Numero Pratica: **T22096**
Pag: **4 - Fine**

Visura telematica

La t
in c
per

La presente licenza è stata consegnata all'interessato
in data [redacted]
per ricevuta [redacted]

Pratica P. G. 3954/74

Permesso n. 1012

Data 28 GIU 1975

G.G.



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Signor C.M.C.
per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di costruzione di un centro commerciale.

in questo Comune, in località o quartiere Ravenna

Via Faentina n.

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa; concede il

Allegati grafici n. 7

NULLA OSTA

per l'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;

- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore o dai Direttori dei Lavori con apposto a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unito modulo e può essere consegnata a mano direttamente all'Ufficio Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;

- 21) Eventuali cabine di trasformazione richieste sia per ragioni private o imposte dall'E.N.E.I. dovranno essere ricavate all'interno dell'edificio, senza occupare spazi ubicati nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, né spazi porticati previsti dal progetto.
- 22) che per le eventuali sopraelevazioni siano preventivamente controllate le fondamenta al fine di verificarne la stabilità e la resistenza alle nuove sollecitazioni, provvedendo al potenziamento delle stesse qualora occorra.
- 23) il colore della tinteggiatura esterna dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 24) Che tutti i servizi igienici siano dotati di antilattina; che siano previsti due servizi igienici per il pubblico del supermarket e che i servizi igienici privi di aria e luce diretta dall'esterno siano aerati a mezzo di aspiratore collegato con l'impianto elettrico d'illuminazione.
A lavoro ultimato l'interessato dovrà chiedere l'ispezione da parte dell'Ufficio Sanitario.
- 25) La presente licenza non autorizza la realizzazione della rampa di accesso interessante l'attraversamento della strada principale per la quale dovrà essere presentato per la approvazione apposito progetto da verificarsi e concordarsi preventivamente con la Amministrazione, nell'ambito della futura sistemazione del parco;
- 26) che prima della richiesta del certificato di agibilità sanitaria anche parziale, siano cadute all'Am.m.ne comunale, a mezzo di atto pubblico unilaterale registrato e trascritto ~~di~~ aree pubbliche, e che le aree ad uso pubblico (parcheggi, portici, ecc.) siano vincolate all'uso stesso a mezzo di specifico atto ~~di~~ che preveda inoltre la manutenzione in perpetuo delle stesse a carico della Ditta committente o dei suoi aventi causa;
- 27) che ai sensi della legge 765 dell'10-3-1967 art.10 comma 5°, siano eseguite tutte le opere di urbanizzazione primaria insufficienti o mancanti a servizio dell'area interessata dall'intervento, sulla base di apposito progetto da presentarsi per la approvazione dei competenti Organi ed aziende comunali, nonché SIP ad ENEL per le rispettive competenze;
- 28) che all'atto dell'installazione del cantiere sia immediatamente aperto al traffico pubblico il tronco di strada congiungente le traverse di Via Canalasso;
- 29) si richiama in particolare la precedente clausola n.20 relativa alla destinazione commerciale dei locali al piano terra per la cui utilizzazione dovrà essere chiesta specifica autorizzazione.

Si richiamano:

- 1) Parere Ufficio: conforme per V.S. e nuovo P.R.G.
 - 2) " Commissione Edilizia: parere favorevole alle condizioni della P.M. con salvataggio delle rampe interessanti il Parco pubblico di P.R.G. la cui eventuale realizzazione dovrà essere definita nell'ambito della sistemazione generale della zona e parzialmente in accordo con l'Am.m.ne comunale. L'autorizzazione è relativa alla sola parte di 2/4
- Alla presente, da esibirsi in cantiere ai Funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. 2/4 elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.

L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 317.

Dalla Residenza Municipale, li

28 GIU. 1975

La presente licenza è stata consegnata all'interessato
in data _____
per ricevuta _____

Pratica P. G. 19528/75.
Permesso n. 2326
Data 10 OTT. 1975

C.O.



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Signor _____
per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di varianti ad un centro commerciale.
in questo Comune, in località o quartiere Ravenna
Via Faentina n. _____

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa; concede il
Allegati grafici n. 5-

NULLA OSTA

per l'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore o dai Direttori dei Lavori con apposto a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unito modulo e può essere consegnata a mano direttamente all'Ufficio Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;

- 21) Eventuali cabine di trasformazione richieste sia per ragioni private o imposte dall'E.N.E.L. dovranno essere ricavate all'interno dell'edificio, senza occupare spazi ubicati nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, né spazi porticati previsti dal progetto.
- 22) che per le eventuali sopraelevazioni siano preventivamente controllate le fondamenta al fine di verificarne la stabilità e la resistenza alle nuove sollecitazioni, provvedendo al potenziamento delle stesse qualora occorra.
- 23) il colore della tinteggiatura esterna dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 24) ~~Restano valide le prescrizioni n. 24-25-27-28-29 della licenza edilizia n. 1012 del 28-6-1975 PG. 3954/1974.~~

Alla presente, da esibirsi in cantiere ai Funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. 5 elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.

L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 317.

Dalla Residenza Municipale, li 10 OTT 1975 19

L'ASS

La presente licenza è stata consegnata all'interessato

Pratica P. G. 38248/75

in data [redacted]

Permesso n. 613/76

per ricevuta [redacted]

Data 8 APR 1976

MIV/og;



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

I L S I N D A C O

Vista la domanda del Signor ~~XXXXXXXX~~ dell' IMMOBILIARE ICI.
per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di varianti e ampliamento del centro commerciale
direzionale, -Ravenna-

in questo Comune, in località o quartiere Ravenna

Via Faentina n. _____

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa; concede il

Allegati grafici n. 13- [redacted]

N U L L A O S T A

per l'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore o dai Direttori dei Lavori con apposto a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unito modulo e può essere consegnata a mano direttamente all'Ufficio Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;

... della Strada;
... pubblic...
... autorizzat...
... ricevu...
... o anche pr...
... abbandonata o...

eventuali cabine di trasformazione richieste sia per ragioni private o imposte dall'E.N.E.L. dovranno essere ricavate all'interno dell'edificio, senza occupare spazi ubicati nell'area scoperta di pertinenza dell'immobile, né spazi porticati previsti dal progetto.

- 23) il colore della tinteggiatura esterna dovrà essere concordata preventivamente con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 24) Che le distribuzioni interne e le relative destinazioni d'uso siano oggetto di separato progetto da sottoporre a preventivo esame degli organi competenti.
- 25) Restano valide le precedenti prescrizioni della licenza edilizia n. 1012 del 28-6-75.
- 26) Che sia presentata all'U.T. copia dell'avvenuta denuncia delle opere in c.a. presso il Genio Civile relative all'ampliamento.
- 27) Che le aree indicate in planimetria come private aperte al pubblico siano vincolate all'uso stesso a mezzo di specifico atto pubblico che preveda inoltre la manutenzione in perpetuo delle stesse a carico della Ditta committente e dei suoi aventi causa, in conformità alla condizione n° 26 della licenza n. 1012 del 28-6-1975.
- 28) Che in conformità alle condizioni n° 21 e 27 della licenza n. 1012 del 28-6-1975, a cura e spese della Ditta committente, sia costruita, attrezzata, collegata alla rete di distribuzione dell'energia elettrica, apposite cabine di trasformazione.
- 29) Che siano scrupolosamente osservate il disposto delle condizioni n. 28 della licenza n. 1012 del 28-8-1975, richiamata e confermata la temporanea sospensione disposta con lettera PG. 29775/75 del 28-10-1975.

Si richiamano:

- 1) Parere Ufficio di parere dell'Istruttoria del 3-2-76 e del 10-3-76. Inoltre si richiamano il parere del Servizio del 12-2-76.
- 2) Parere della Commissione Edilizia: parere favorevole alle varianti strutturali.
- 3) Decisione dell'Amministrazione: visto il referto Edilizia Privata del 3-2-75, la conformità al Nuovo P.R.G., considerato che le aree pubbliche e di uso pubblico sono complessivamente maggiori di quelle previste dal piano, come evidenziato dal parere favorevole di massima della C.E. del 4-2-76, visti gli elaborati predisposti secondo le indicazioni dell'Uff. Sanitario, visto il parere favorevole condizionato dello stesso ed il parere favorevole della C.E. del 12-2-76, richiamata la precedente licenza ed decisione dell'Amministrazione che si riconferma, trattandosi di variante alla stessa, e licenza, confermando le precedenti condizioni e la condizione che la distribuzione interna e che le relative destinazioni d'uso siano oggetto di separato progetto da sottoporre a preventivo esame degli organi competenti, riconfermata anche la decisione del 23-6-75 (PG. 14757) relative agli oneri.

Si certifica che le prescrizioni della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sono incluse negli atti. IL [redacted] PL [redacted]

Alla presente, da esibizione dei funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. 13 elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.

L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 317

9 APR 1976

Dalla Residenza Municipale, li _____ 19 _____

[redacted]

IL

L'ASS

41A

La presente licenza è stata interessato
in data _____
per ricevuta _____

Pratica P.G. 1394/76 del _____
Licenza n. 1959
Data 11 SET 1976

MI/CG;



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda ~~del Sig. _____~~ della _____
per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di variante alla costruzione di un centro commer-
ciale.

in questo Comune, in località o quartiere Ravenna

Via Faentina

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa; redatti dal progettista _____

AUTORIZZA

L'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore e dai Direttori dei Lavori con apposito a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unico modulo e può essere consegnata a mano direttamente al reparto Quote e linee o al reparto Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;
- 7) che il luogo destinato all'opera sia chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Tale chiusura dovrà essere costruita nel rispetto delle norme fissate dal Codice della Strada;
- 8) che le eventuali occupazioni temporanee di suolo pubblico siano preventivamente autorizzate dall'Ufficio di Polizia Municipale, nel qual caso dovrà essere tenuta in cantiere la ricevuta del pagamento della relativa tassa e che le aree occupate siano restituite al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa per oltre sei mesi;
- 9) che siano salvaguardati gli eventuali diritti di scolo superficiali della strada;
- 10) che a cura e spese della Ditta titolare della presente licenza edilizia sia esposto in posizione ben visibile dalla pubblica via un cartello riportante:
 - nome e cognome del committente;
 - nome e cognome del D. L.;
 - nome e cognome dell'esecutore;

26) Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia gravato da vincoli di natura paesistica, storica, archeologica, artistica e di conservazione ambientale emessi dagli organi competenti nelle forme di legge, ed il fatto non sia stato preventivamente segnalato e documentato, a cura della Ditta committente e dai tecnici progettisti o direttori dei lavori in sede di domanda di costruzione, la validità della presente licenza è sospesa ed i lavori non potranno essere iniziati. La sospensione della validità si protrarrà sino ad avvenuto ottenimento di specifico nulla osta, rilasciato dalla Soprintendenza ai Monumenti, o alle Antichità e Belle Arti competenti per territorio. I tempi di sospensione della licenza stessa non potranno superare i termini di cui alla precedente condizione n. 18).

27) Restano valide le prescrizioni precedenti della licenza n.1012 del 28-6-1975, con fermate con licenza n.2326 del 10-10-1975 e per condizione n.28 della licenza n.613 pratica PG.38248 del 9-4-1976.

Alla presente, da esibirsi in cantiere ai Funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. 1 elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.

L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 317.

Dalla

11 SET. 1978

19

L'ASSE

La presente licenza è stata concessa
in data _____
per ricevuta **PER DECCA**

Pratica P.G. 35506 del 17-12-76
Licenza n. 1944/77
Data - 5 AGO. 1977



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

IL SINDACO

Vista la domanda del Signor _____
per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di costruzione di rampa per l'accesso al parcheggio sopraelevato relativo al Centro Commerciale.
in questo Comune, in località o quartiere Ravenna

Via Prattica n. _____

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa, redatti dal progettista _____

AUTORIZZA

L'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di igiene e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore o dai Direttori dei Lavori con apposto a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unico modulo e può essere consegnata a mano direttamente al reparto Quote e linee o al reparto Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;
- 7) che il luogo destinato all'opera sia chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Tale chiusura dovrà essere costruita nel rispetto delle norme fissate dal Codice della Strada;
- 8) che le eventuali occupazioni temporanee di suolo pubblico siano preventivamente autorizzate dall'Ufficio di Polizia Municipale, nel qual caso dovrà essere tenuta in cantiere la ricevuta del pagamento della relativa tassa e che le aree occupate siano restituite al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa per oltre sei mesi;
- 9) che siano salvaguardati gli eventuali diritti di scolo superficiali della strada;
- 10) che a cura e spese della Ditta titolare della presente licenza edilizia sia esposto in posizione ben visibile dalla pubblica via un cartello riportante:
 - nome e cognome del committente;
 - nome e cognome del D. L.;
 - nome e cognome dell'esecutore;
 - estremi della licenza;

- 26) Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia gravato da vincoli di natura paesistica, storica, archeologica, artistica e di conservazione ambientale emessi dagli organi competenti nelle forme di legge, ed il fatto non sia stato preventivamente segnalato e documentato, a cura della Ditta committente e dai tecnici progettisti o direttori dei lavori in sede di domanda di costruzione, la validità della presente licenza è sospesa ed i lavori non potranno essere iniziati.
La sospensione della validità si protrarrà sino ad avvenuto ottenimento di specifico nulla osta, rilasciato dalla Soprintendenza ai Monumenti, o alle Antichità e Belle Arti competenti per territorio. I tempi di sospensione della licenza stessa non potranno superare i termini di cui alla precedente condizione n. 18).
- 27) Richiamata la precedente condizione n.19, nonché il disposto dell'art.4 della legge 28-1-77 n.10, il termine per la ultimazione dei lavori e l'ottenimento della agibilità o abitabilità dell'immobile, resta di anni tre, decorrenti ~~SEI~~ dai termini di cui alla autorizzazione originaria n.1012 del 28-6-75 PG.3954/74.
- 28) Restano valide le prescrizioni di cui alla licenza edilizia n.1012 del 28-6-75 pratica PG.3954/75 e successive varianti.
- 29) È fatto obbligo al proprietario, nonché ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, di citare gli estremi della presente concessione in tutte le future domande, tendenti ad ottenere autorizzazioni edilizie intervenenti gli immobili (terreni ed edifici) oggetto della presente autorizzazione.
- 30) La Ditta committente è impegnata ad adeguare secondo preciso prescrizioni fornite dai competenti Uffici comunali, l'invito alla rampa di accesso allorché sarà realizzato la rotonda.
- 31) La presente concessione rende nulla la clausola n.25 della licenza n.1012 del 28-6-75.

Alla presente, da esibirsi in cantiere ai Funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. 9 elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.
L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 217.

- 5 AGO. 1977

Dalla Residenza Municipale, li
CONCESSIONE
al sensi della Legge 28-1-77 n. 10
 in conformità al art. 21 L.cit. l'espressione
 «licenza edilizia» deve intendersi sostituita
 dal termine «concessione»
 Tip. Margelloni - Savignano

La presente licenza è
in data _____
per ricevuta _____

PER

Interessato
1 2 AGO 1977
DESSATO

Pratica P.G. 4018 del 4-2-77
Licenza n. 1965
Data 9 AGO 1977

107/08



COMUNE DI RAVENNA

AUTORIZZAZIONE LAVORI EDILI

La presente licenza è
in data _____
per ricevuta _____
dal termine «Concessione»

SINDACO

Vista la domanda del sig. _____

per essere autorizzato ad eseguire lavori edili di variante alla costruzione di un centro commerciale.

in questo Comune, in località o quartiere Ravenna.

Via Faentina

n. _____

Visti gli atti tecnici allegati alla domanda stessa, redatti dal progettista ING. _____

AUTORIZZA

l'esecuzione dei suddetti lavori, sotto l'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia, di polizia e di polizia locale, in conformità al progetto presentato e col rispetto delle condizioni seguenti:

- 1) che siano salvi, riservati e rispettati i diritti di terzi;
- 2) che a cura del costruttore sia richiesta tempestivamente la visita dei Funzionari dell'Ufficio Tecnico Comunale, prima dell'inizio dei lavori, per ottenere le quote altimetriche e le linee di impianto delle opere autorizzate;
- 3) che sia nominato tecnico direttore dei lavori laureato o diplomato secondo le rispettive competenze, per le opere di conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche e che la nomina ed accettazione del tecnico siano legalmente notificate prima della richiesta del verbale di quote e linee per l'impianto delle opere;
- 4) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non verrà esibita la documentazione prevista dall'art. 4 legge 5 novembre 1971 n. 1086 relativa alle strutture in conglomerato cementizio armato normale e precompresso, e metalliche;
- 5) la presente licenza non è valida se, al momento della consegna dei punti di quote e linee per l'inizio dei lavori, non sia stata preventivamente sottoscritta dal Direttore o dai Direttori dei Lavori con apposto a fianco il timbro del relativo Ordine Professionale di appartenenza;
- 6) è obbligatorio comunicare con anticipo di almeno giorni 10 (dieci) la data di inizio dei lavori, anche ai fini della condizione n. 2). La comunicazione va effettuata a mezzo dell'unico modulo e può essere consegnata a mano direttamente al reparto Quote e linee o al reparto Vigilanza Edilizia. Eventuali certificazioni relative alla data di inizio lavori, non potranno essere evase in mancanza di tale adempimento;
- 7) che il luogo destinato all'opera sia chiuso lungo i lati prospicienti le vie o spazi pubblici. Tale chiusura dovrà essere costruita nel rispetto delle norme fissate dal Codice della Strada;
- 8) che le eventuali occupazioni temporanee di suolo pubblico siano preventivamente autorizzate dall'Ufficio di Polizia Municipale, nel qual caso dovrà essere tenuta in cantiere la ricevuta del pagamento della relativa tassa e che le aree occupate siano restituite al pristino stato, a lavoro ultimato o anche prima su richiesta dell'Ufficio Tecnico Comunale, nel caso che la costruzione venisse abbandonata o sospesa per oltre sei mesi;
- 9) che siano salvaguardati gli eventuali diritti di scolo superficiali della strada;
- 10) che a cura e spese della Ditta titolare della presente licenza edilizia sia esposto in posizione ben visibile dalla pubblica via un cartello riportante:
 - nome e cognome del committente;
 - nome e cognome del D. L.;
 - nome e cognome dell'esecutore;
 - estremi della licenza;

26) Qualora l'immobile oggetto d'intervento sia gravato da vincoli di natura paesistica, storica, archeologica, artistica e di conservazione ambientale emessi dagli organi competenti nelle forme di legge, ed il fatto non sia stato preventivamente segnalato e documentato, a cura della Ditta committente e dai tecnici progettisti o direttori dei lavori in sede di domanda di costruzione, la validità della presente licenza è sospesa ed i lavori non potranno essere iniziati. La sospensione della validità si protrarrà sino ad avvenuto ottenimento di specifico nulla osta, rilasciata dalla Soprintendenza ai Monumenti, o alle Antichità e Belle Arti competenti per territorio. I tempi di sospensione della licenza stessa non potranno superare i termini di cui alla precedente condizione n. 18.

27) Restano valide le precedenti prescrizioni di cui alla licenza n.102 del 28-6-1975, confermata con licenza n.2326 del 10-10-75, resta valida la condizione n.28 della licenza n.613 PG.38248 del 9-4-1976.

28) Richiamata la precedente condizione n.19, nonché il disposto dell'Art.4 della Legge 28-1-77 n.10, il termine per la ultimazione dei lavori e l'ottenimento della agibilità o abitabilità dell'immobile, resta di anni tre, decorrenti dai termini di cui alla autorizzazione originaria n.1012 del 28-6-75.

29) E' fatto obbligo al proprietario, nonché ai loro aventi causa a qualsiasi titolo, di citare gli estremi della presente concessione in tutte le future domande, tendenti ad ottenere autorizzazioni edilizie interessanti gli immobili (terreni ed edifici) oggetto della presente autorizzazione.

30) La presente annulla la domanda n.29 dalla licenza n.1012 del 28-6-1975.

igu.

1) Richiesta.

Per parere favorevole per l'ufficio del 22-4-1977.

" " E.: fav.le.

Decisione dell'Amministrazione: visti i referti della Sez.Ed.Privata del 22-4-77 (con forme per R.G.) e del Sanitario, (parere fav.le condizionato), visto il parere fav.le della C.E. si rilasci concessione, alle condizioni del Sanitario e U.T.

Si certifica che le prescrizioni della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sono incluse negli atti.

MA

L'II



Alla presente, da esibirsi in cantiere ai Funzionari Comunali, si allegano in restituzione n. elaborati grafici, timbrati dall'Ufficio Tecnico Comunale costituenti il progetto approvato.

L'inosservanza delle surriportate condizioni di licenza comporta secondo i casi, la denuncia al Pretore o la sanzione pecuniaria di cui alla Legge 3 maggio 1967 n. 317.

Dalla Residenza Municipale, li

3 AGO. 1977

19.

CONCESSIONE
20-1-77 n. 10

Tip. Margelloni - Savignone
del termine «Concessione»

con la licenza;

Ispezione telematica

n. T1 78587 del 22/03/2024

Inizio ispezione 22/03/2024 10:15:09

Richiedente XXXXXXXXXX

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 6576*Data di presentazione* 16/06/1979*Registro particolare n.* 4996*Variata in data* 21/11/2012

La formalità e' stata validata dall'ufficio

pagato in modo straordinario
azione
Intendenza Finanza
um. 41703 del 20-10-1978.

ALLA C

DI

1089-6546

RAVENNA

10936

NOTA DI TRASCRIZIONE

16 GIU. 1979

A FAVORE

società a responsabilità

limitata con sede in Ravenna

A CARICO

1173-43

con sede

in Ravenna

1185-142

1173-43

TITOLO

Scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio in in data 16 maggio 1979 n. 5913/309 registrato

Vendita

OGGETTO

La società ha venduto alla società PONTI CONFEZIONI S.r.l. che ha acquistato porzioni del complesso edilizio denominato

8300

600

8900

sito in e precisamente

un locale a scopo commerciale ubicato al piano terra e primo del terzo corpo del fabbricato pve

di vani utili 3 ed accessori

un locale ad uso negozio ubicato al piano terra del quarto corpo del fabbricato est, e relativo servizio

Le suddette unità immobiliari sono distinte al

025373

N.C.E.U. di Ravenna, Sezione Ravenna, alla Partita

33898 al foglio 45 col mappale 232 sub. 10 (piano

T-1 Cat. D/8 R.D. 30.000.-) e 232 sub. 18 (piano T

Cat. C/1 Cl. 6 mq. 155 - R.C.* 6076)

Confinanti con parti comuni e restanti ragioni della
società venditrice, salvi altri.

Dette porzioni immobiliari rappresentano 117/1000

la prima e 12/1000 la seconda dell'intero comples-
so.

Per le suddette quote millesimali vengono altresì
cedute le inerenti comproprietà condominiali di cui
agli artt. 1117 et 1118 del C.C. sulle parti e cose
comuni di cui sopra e meglio precisate ed individua-
te nel frazionamento catastale, regolamento di con-
dominio e elaborazione tecnica allegate all'atto
di compravendita.

Le parti hanno dato atto ed espressamente accettato
che le rampe di accesso al parcheggio pensile, che
viene configurato come unità immobiliare autonoma
ed identificata in catasto con il mappale 232 sub. 9
sono considerate di proprietà esclusiva, al servizio
dello stesso parcheggio e vengono identificate
coi mappali 291 e 292. Così pure la scivola accesso
supermercato (mappale 232 sub. 7) e il camminamento
che porta ai locali dello stesso supermercato, nonché

l'impianto esterno (perimetro tratteggiato nella planimetria di insieme allegata all'atto) sono da considerare facenti parte dello stesso supermercato.

Il faro installato sul lato frontale di Via Faentina destinato per illuminare a giorno il parcheggio pensile (sub: 9) è da considerare proprietà esclusiva dello stesso e in conseguenza la manutenzione e i consumi di energia elettrica gravano a carico del medesimo.

Gli oblò installati sui lastrici solari del 3° e 4° blocco dello stabile sono da considerare proprietà dei condomini delle unità immobiliari sottostanti e pertanto agli stessi saranno attribuite tutte le spese per la conservazione e manutenzione dei medesimi.

La vendita è stata fatta ed accettata con la servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL relativa allo impianto di due cabine elettriche in due locali posti al piano terra del fabbricato, servitù di passaggio pedonale e carrario con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione le cabine, per accedere ai suddetti locali cabina e con ingresso dalla Via Faentina, servitù di elettrodotto relativa a linee in cavo interrato, in media e bassa ten-

025374

sione, di adduzione e di uscita dalle cabine.

Dette servitù sono state trascritte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna in data 9 dicembre 1977 artt. 9050/9051.

PREZZO

L. 690.000.000.- (di cui L. 600.000.000.- per l'unità distinta col sub. 10 e L. 90.000.000.- per la unità distinta col sub. 18) interamente pagata e quietanzata, con rinuncia all'ipoteca legale. L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni del fabbricato sono regolate da apposito regolamento di condominio.



Ufficio Provinciale di RAVENNA - Territorio

Data 22/03/2024 Ora 14:47:37

Servizio di Pubblicità Immobiliare

Pag. 1 - segue

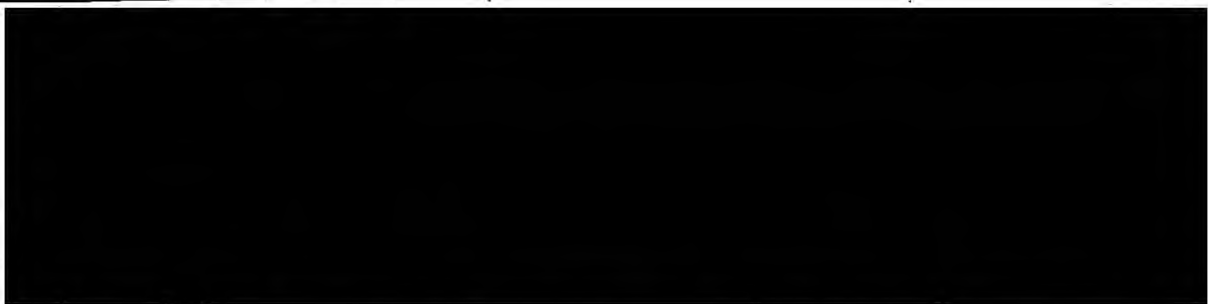
Ispezione telematica - Titolo cartaceo

Codice invio 203813786 del 22/03/2024

Richiedente: XXXXXXXXXX

Nota di trascrizione*Registro generale n.* 10536*Registro particolare n.* 7246*Data di presentazione* 23/09/1983

*Stampa ai sensi del n. ord 2.1.4 della Tabella delle tasse ipotecarie allegata al D.Lgs. 31/10/1990 n.347.**Il presente documento non costituisce copia conforme.*



Col presente atto da restare permanentemente depositato fra gli originali del Notaio autenticante, si conviene e si stipula quanto segue:

PARTE VENDITRICE:

[redacted] con sede in Ravenna, [redacted] capitale sociale L. 1.490.000.000.- interamente versato, iscritta al n. 4267 del Registro Società presso il Tribunale di Ravenna, Codice fiscale n. [redacted] rappresentata dal suo *Presidente* del Consiglio di Amministrazione della società stessa signor:

SACCOVIANDI gesu GUERNIERO nato a Ravenna il 31 marzo 1929

domiciliato per la carica presso la sede della società autorizzato all'atto presente in forza di delibera del Consiglio di Amministrazione della società predetta in data 9 marzo 1979, che in copia autentica trovasi allegata sub. A all'atto autenticato nelle firme dal [redacted] Zambianchi Dr. Ernesto in data 16 maggio 1979, registrato il 5 Giugno 1979 al n. 3574 e trascritto il 16 giugno 1979 all'art. 4996.

PARTE ACQUIRENTE:

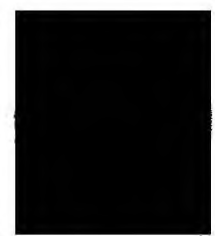
PONTI CONFEZIONI S.r.l. Società a responsabilità limitata con sede in Ravenna, [redacted] capitale sociale £.20.000.000 iscritta al n.5449 del Registro Società presso

*Reg. Ist. Ravenna
il 23 settembre 1983
n. 1978 mod. A
£ 12.040.000 -*

213 10536

7246

23 SET. 1983



il Tribunale di Ravenna, codice fiscale n.00430290395, rappresentata dall'Amministratore Unico in carica signor PONTI FERDINANDO nato a Ravenna l'8 marzo 1931, commerciante, domiciliato per la carica in Ravenna, [REDACTED] il quale interviene ed agisce a quanto appresso avvalendosi dei poteri a lui conferiti dall'art.16 dello Statuto Sociale.

SI PREMETTE

-che la [REDACTED] con sede in Ravenna ha acquistato dalla [REDACTED] di Ravenna - [REDACTED] con sede in Ravenna, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED] di Ravenna in data 21 giugno 1974 registrato il 9 luglio 1974 al n. 1997 e trascritto il 1° luglio 1974 all'art.5500, un'area di terreno edificabile posta in Ravenna nella [REDACTED] distinta nel Catasto Rustico di Ravenna -Sezione Ravenna- al Foglio 45 col mappale 232 (già 23/b) di Ha. 2.66.86;

-che a seguito di frazionamenti e variazioni introdotte nel N.C.T. l'area suddetta risultava individuata al Foglio 45 coi mappali:

232 - E.U. di mq. 4.180;

282 - E.U. di mq. 18026;

283 - E.U. di mq. 5;

284 - E.U. di mq. 15;

281 - E.U. di mq. 3360;

280 - E.U. di mq. 1.100;

e così complessivamente Ha. 2.66.86;

-che parte della suddetta area e precisamente mq. 6.386

forza di accertamento per stato di fatto, è stata trasferita a strade pubbliche per cui la sua attuale residua consistenza catastale risulta la seguente:

Foglio 45 - mappali:

232 - E.U. di mq. 4.180;

282 - E.U. di mq. 12.490;

283 - E.U. di mq. 5;


284 - E.U. di mq. 15;

281 - E.U. di mq. 3.360;

280 - E.U. di mq. 250 e così complessivamente Ha. 2.03.00;

-che sul terreno suddetto la Società Immobiliare I.C.I. - S.p.A. ha costruito a totali sue cura e spese, in base alla licenza edilizia n.1012 rilasciata dal Comune di Ravenna in data 28 giugno 1975 P.G. 3954/74 trasferita alla I.C.I. - S.p.A. con provvedimento di cambio di intestazione n.1650 rilasciato dal Comune suddetto in data 17 luglio 1975 - P.G. 19527/75, e successive varianti, un complesso residenziale denominato XXXXXXXXXX costituito da un fabbricato a quattro corpi e più piani;

-che il predetto complesso è stato introdotto nel N.C.E.U. del Comune di Ravenna -Sezione Ravenna- alla Partita 33898 al Foglio 45 ove ha assunto il mappale 232 con i subalterni



da 2 a 45, nonché i mappali 290 et 291 (rampe di accesso al parcheggio pensile); mentre ai manufatti, opere, installazioni, parti ed area comune sono stati attribuiti i seguenti mappali:

232/sub.1 - che identifica porzioni, manufatti, opere ed installazioni di qualunque genere di godimento comune;

283 - che identifica il camino della centrale termica;

284 - che identifica la torre di raffreddamento;



292 et 293 - che identificano i locali contatori gas;

282 - che incorpora il residuo mappale 280 e che identifica l'area scoperta comune;

281 - porzione dell'area - che identifica il parcheggio pubblico;

-che con permessi di abitabilità rilasciati dal Comune di Ravenna rispettivamente in data 9 dicembre 1977 Prot.Gen.n.-29759/77; in data 26 luglio 1978 Prot.Gen.n.8274/78 e in data 3 maggio 1979 Prot.Gen.n.11842/78 l'intero complesso residenziale è stato dichiarato abitabile ed agibile con esclusione del locale ristorante posto nel 4° corpo lato ovest (1° piano);

-che il predetto locale ristorante è stato variato nella destinazione d'uso con concessione che verrà rilasciata dal Comune di Ravenna unitamente alla dichiarazione di agibilità;

-che con atto di destinazione di aree ad uso pubblico, autenticato nelle firme dal Notaio  Dr.  quale

coadiutore del dr. [REDACTED] [REDACTED] di Ravenna in data 9 dicembre 1977 registrato a Ravenna il 12 dicembre 1977 al n.32282 e depositato agli atti del Notaio [REDACTED] suddetto con verbale in data 23 dicembre 1977 registrato il 27 dicembre 1977 al n.4161 e trascritto a Ravenna il 6 gennaio 1978 all'art.229, la Società venditrice ha destinato ad uso pubblico per sè medesima e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, l'intera area scoperta distinta col mappale 282, il parcheggio pubblico distinto col mappale 281 e le relative strade di accesso nonché tutti i portici di collegamento fra i vari corpi dell'edificio assumendosene, per sè medesima e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, la manutenzione in perpetuo;

che con atti autenticati in data 8-9 novembre 1977 del Notaio Scarano di Ravenna, ivi registrati in data 25 novembre 1977 ai nn.31052 et 31053 e trascritti in data 9 dicembre 1977 agli artt.9050 et 9051 la [REDACTED]

[REDACTED]. ha costituito, per sè ed aventi causa a qualsiasi titolo, a carico del [REDACTED]

GIO ed a favore dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica E.N.E.L. - servitù di elettrodotto relativa all'impianto di due cabine elettriche in due locali posti al piano terre del fabbricato; servitù di passaggio pedonale e carraio con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione le cabine, per accedere ai suddetti locali cabina e con ingresso

dalla [REDACTED] servitù di elettrodotto relativa a linee in cavo interrato, in media e bassa tensione, di aduzione e di uscita dalle cabine.

Le parti hanno convenuto, fra l'altro, che l'accesso ai suddetti locali è consentito solo al personale dell'ENEL in qualsiasi ora del giorno e della notte e che le spese di manutenzione straordinaria saranno a carico della concedente o suoi aventi causa;

-che la parte acquirente, subentrando alla I.C.I. dichiara di ben conoscere i contratti tutti sopra richiamati, di accettarli in ogni loro patto e clausola impegnandosi fin da ora a rispettarli e ad adempierli pertanto le spetta; di accettare inoltre che l'indennità corrisposta dall'ENEL alla Società I.C.I. rimanga acquisita dalla Società stessa.

TUTTO CIO' PREMESSO

e ritenuto parte integrante e sostanziale dell'atto presente, fra le suddette parti, si conviene e si stipula quanto segue:

1°) [REDACTED] - Società per Azioni con sede in Ravenna, come sopra rappresentata, vende alla Società PONTI CONFEZIONI S.r.l. con sede in Ravenna, che a mezzo di chi sopra, accetta ed acquista:

Porzione del complesso immobiliare denominato [REDACTED]

[REDACTED] sito in Ravenna, [REDACTED]

[REDACTED] e precisamente:

un locale a scopo commerciale ubicato al piano primo del

quarto corpo del fabbricato ovest ¹ con un vano molto caucchi

La suddetta unità immobiliare è distinta al N.C.E.U. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna - alla Partita n.33898

al Foglio 45, con il mappale 232/sub.26 - Via Maggiore - P.1.

- cat.D/8 - r.f.17.000, e corrisponde alla ² unità immobiliare

Confinante con parti comuni, rapporti della nota

"Pochi Confesso in 4.22 e a apparente

suoi altri

Detta porzione immobiliare rappresenta 31 /1000

dell'intero complesso.

Per la suddetta quota millesimale vengono altresì cedute le inerenti comproprietà condominiali di cui agli artt.1117 et 1118 del C.C. sulle parti e cose comuni di cui sopra e meglio precisate ed individuate nel frazionamento catastale e nel regolamento di condominio con l'unita elaborazione tecnica.

Si danno atto le parti ed espressamente accettano che le rampe di accesso al parcheggio pensile, che viene configurato come unità immobiliare autonoma ed identificata in Catasto col mappale 232/sub.9 sono da considerare di proprietà esclusiva, al servizio dello stesso parcheggio e vengono identificate coi mappali 290-291.

Così pure la scivola-accesso supermercato (mappale 232/sub.

7) e il camminamento che porta ai locali dello stesso supermercato, nonchè l'impianto esterno sono da considerare facen-

ti parte dello stesso supermercato.

Il faro installato sul lato frontale di Via Faentina destinato per illuminare a giorno il parcheggio pensile (sub.9) è da considerare proprietà esclusiva dello stesso ed in conseguenza la manutenzione e i consumi di energia elettrica gravano a carico del medesimo.

Gli oblò installati sui lastrici solari del 3° e 4° blocco dello stabile sono da considerare proprietà dei condomini delle proprietà immobiliari immediatamente sottostanti e pertanto agli stessi saranno attribuite tutte le spese per la conservazione e manutenzione dei medesimi.

2°) La presente vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti, azioni e ragioni inerenti al suddetto immobile, con ogni sua accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive esistenti, segnatamente con le servitù passive di elettrodotto e di passaggio in favore dell'ENEL e più sopra richiamate, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova.

3°) Garantisce la Società venditrice, a mezzo di chi sopra, la piena proprietà dell'immobile alienato e la sua completa libertà da vincoli, aggravii, ipoteche ed altre iscrizioni o trascrizioni comunque pregiudizivoli, salvi gli oneri derivanti dal succitato atto di destinazione ad uso pubblico.

Garantisce altresì di aver edificato il suddetto complesso

condominiale nel pieno rispetto delle conseguite licenze edilizie comunali e relative varianti, degli oneri assunti nell'atto di destinazione e negli atti di costituzione della servitù in favore dell'ENEL, delle buone norme costruttive, di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia edilizia, nonchè nel rispetto dei diritti dei terzi.

Garantisce infine che tutti gli impianti sono finiti (approvati) e perfettamente funzionanti.

La società venditrice, a mezzo di chi sopra, dichiara e garantisce che la modifica di destinazione d'uso è stata attuata in forza di regolare concessione comunale e che l'usabilità, tra l'altro in corso di rilascio, sarà quanto prima ottenuta a sua cura e spese e responsabilità.

La Società acquirente, come sopra rappresentata, si dichiara pienamente adotta di quanto sopra e che la concessione verrà rilasciata dal Comune di Ravenna unitamente alla dichiarazione di agibilità, nulla eccependo al riguardo.

4°) Le parti dichiarano che il prezzo convenuto per la vendita ascende a f.450.000.000 (quattrocentocinquantamiloni) che la Società venditrice, a mezzo di chi sopra, riconosce di avere prima d'ora ricevuto dalla società acquirente cui rilascia pertanto quietanza di completo saldo.

5°) Gli effetti attivi e passivi dell'atto presente decorrono da:

*off. - Ad ogni effetto le parti fanno espreso avviso e riferimento*¹³

6°) L'uso e l'amministrazione delle parti e cose comuni dell'intero Centro Direzionale e Commerciale San Biagio sono disciplinati dal Regolamento di Condominio ed allegato elaborato tecnico con le relative tabelle millesimali che, redatto con atto privato a parte, trovasi allegato sub.B all'atto Notaio [redacted] di Ravenna in data 16 maggio 1979 succitato, e trascritto il 16 giugno 1979 all'art.4997, e che i componenti dichiarano di ben conoscere ed accettare in ogni suo patto e clausola.

7°) La Società venditrice, come sopra rappresentata, rinuncia all'ipoteca legale.

8°) La Società venditrice, a mezzo del suo rappresentante, consegnerà al Notaio autenticante dietro sua richiesta, la dichiarazione INVIM di cui all'art.18 del D.P.R. 26.10.1972 n. 643 e successive modificazioni ed integrazioni.

9°) La Società venditrice dichiara di essere soggetta ad IVA.

10°) Le spese dell'atto presente, inerenti e conseguenti, sono a carico della parte acquirente.

1° al suppo addde " ed un valore scella al picco terra "
2° al suppo addde " denunciata al N° CEU del Comune di Ravenna in data 2 febbraio 1978 con scheda registrata al n° 424 "

3° al suppo addde " al contratto preliminare di compravendita fra di loro stipulato in data 10 giugno 1980 "

registrato presso l'ufficio del Registro di Ravenna
in data 14 giugno 1980 al n. 2662 "
4^a di superficie " 20.000.000 " sostituita da " 450.000.000 "
5^a 1^a di superficie " Colonna n. 23 " sostituita da
" Sesto caviglia " — Potrebbe essere utile ed
approvare - Sopresse sette fra favore e cipe -

Repertorio n.70708

Matrice n.3135

AUTENTICAZIONE DI FIRME

Io sottoscritto [redacted] dr. [redacted] Notaio con sede in Ravenna,
iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Ravenna,


a t t e s t o

che, senza l'assistenza dei testimoni per rinuncia concorde
delle parti, me assenziente, sono state apposte alla mia
presenza le suestese firme dei sottoindicati signori della
cui personal identità e veste io Notaio sono personalmente
certo, conservando a loro richiesta il presente atto fra i
miei originali ai sensi degli artt. 61 et 72 della Legge
Notarile e dell'art. 2658 del C.C.;

[redacted] nato a Ravenna, il 31 marzo 1929,

nella sua veste di Presidente del Consiglio di Amministrazione
della Società [redacted] con sede in

[redacted] ivi domiciliato per la carica.

 nato a Ravenna, l'8 marzo 1931, nella sua veste di Amministratore Unico della Società "Ponti Confezioni" S.r.l. con sede in Ravenna, Via S. Cavina n.28, ivi domiciliato per la carica.

Ravenna,  millenovecentottanta-

Copia conforme all'originale che consta di più fogli che si rilascia alle Conservatorie RR.11 in carta ai sensi di legge per gli usi all'uopo consentiti. Ravenna, 23 settembre 1983



Ispezione telematica

n. T1 81166 del 21/03/2024

Inizio ispezione 21/03/2024 09:58:40

Richiedente [REDACTED] per conto di 00722350394

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6408

Data di presentazione 25/05/1987

Registro particolare n. 4114

Variata in data 25/05/2010

La formalità è stata validata dall'ufficio

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

Nota per trascrizione di atto di compravendita ad integrazione di precedenti atti di compravendita.

CONTRO

1173-63

con sede in Ravenna, N.C.F.

A FAVORE

1179-99

con sede in Ravenna,

"PONTI CONFEZIONI S.R.L." con sede in Ravenna,

codice fiscale

1158-114

con sede in Ravenna,

1186-29

di

con sede in Ravenna, codice fiscale

1188-28

con sede in Ravenna, codice fiscale

le n

1186-170

con sede in

con sede in Ravenna

1188-5

Ravenna, codice fiscale

248/91

nata a Ravenna il 14 febbraio 1939,

1318 6408

4114

25 MAG 1987

1193-50

1179-100

1185-172

1158-114

1186-29

1189-28

1186-170

1186-93

1188-5

02 224

50000

700

50500

102000

52500

248-91

	[redacted] coniugata con il signor [redacted]	
	[redacted] in regime di separazione legale dei beni,	
	sia in proprio che unitamente al signor	
408-106	^{PL 27} [redacted] ⁴⁰⁸⁻¹⁰⁶ nato a Ravenna il 23 febbraio 1937,	
	[redacted] residenti a Ravenna, quali già	
	unici soci della Società [redacted] e [redacted]	
	ora liquidata.	
1186-66	¹¹⁸⁶⁻⁶⁶ [redacted] con	
	sede in Ravenna, presso il Centro Direzionale Commerciale	
	San Biagio, [redacted]	
792-90	⁷⁹²⁻⁹⁰ [redacted] nata a Forlì il 3 ottobre 1946, [redacted]	
	[redacted]	
792-89	^{792/89} [redacted] nato a Russi il 7 maggio 1946, [redacted]	
	[redacted] residenti a Ravenna, legalmente separati.	
1178-109	¹¹⁷⁸⁻¹⁰⁹ [redacted] con sede in Ravenna, [redacted].	
	[redacted]	
1188-19	¹¹⁸⁸⁻¹⁹ [redacted] con sede in Ravenna, [redacted]	
	[redacted]	
303-13	^{303/13} [redacted] nato a Ravenna il 10 dicembre 1930, [redacted]	
	[redacted]	
1177-14	¹¹⁷⁷⁻¹⁴ [redacted] nata ad Ururi il 31 gennaio 1942,	
	[redacted]	
	coniugi entrambi residenti a Ravenna, in separazione legale	
	dei beni.	

1906-35
[redacted] con sede in Raven-

1204-35

na, [redacted] - [redacted]

[redacted] codice fiscale [redacted]
1156-117
[redacted] con sede in Bologna

F12 mio 426-179
[redacted] di Ravenna, [redacted]

582/117
[redacted] nato a Venezia il 9 ottobre 1932,

1210-98

[redacted], residente a Ravenna, in proprio

1154-117

e quale già Socio Accomandatario della Società [redacted]

1189-138

1189-138
[redacted] con sede in Sant'Agata sul Santemo

582-117

(RA), ora liquidata.

582-97 - 591-59
[redacted]

1021-115

(Consorzio di Cooperative a capitale illimitato) con sede in
Ravenna, codice fiscale [redacted]

SI PREMETTE

che le parti come di seguito nominate ed elencate, in forza
e in virtù dei titoli richiamati hanno acquistato dalla
costruttrice [redacted] la proprietà
delle unità immobiliari meglio identificate e specificate
facenti parte del complesso [redacted]

021-225

[redacted] sito in Ravenna, Via Faentina e Via Sergio
Cavina, con le inerenti proporzionali millesimali quote di
comproprietà sui beni, enti porzioni spazi ed impianti comu-
ni, e precisamente:

1) [redacted] con sede in Raven-

na, le seguenti porzioni immobiliari:

locale adibito a supermercato alimentare, sita al piano terra e primo del 1° corpo di fabbrica, censito nel N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 45 col mappale 232/sub.7 e sub.8 con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 191/1000, in forza dell'atto di compravendita del 28 ottobre 1981 rep.n.42079/2100, registrato a Ravenna il 17 novembre 1981 al n.2677 e trascritto il 25 novembre 1981 all'art.9537; due locali ad uso commerciale siti al piano terra del primo corpo di fabbrica, distinti nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232/sub.5 e sub.6, più altra unità immobiliare destinata a parcheggio pensile con le relative rampe di accesso, distinta nel nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappali 232/sub.9 - 290 e 291, con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 125/1000, in forza dell'atto di compravendita in data 6 luglio 1983 rep.n.68036/3081, registrato a Ravenna il 26 luglio 1983 al n.1643 e trascritto il 5 agosto 1983 all'art.6335.

Complessivamente la [REDACTED] ha acquistato e detiene la comproprietà per 316/1000 del complesso.

2) la Società PONTI CONFEZIONI S.r.l. con sede in Ravenna le seguenti porzioni immobiliari:

- un locale uso negozio ubicato al piano terra del corpo del fabbricato EST e relativo servizio, censito nel N.C.E.U. di

Ravenna al Foglio 45 mappale 232/sub. 10 e sub. 18 con la

comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi

129/1000, in forza dell'atto di compravendita 16.5.1979 rep

n. 5913/309, registrato a Ravenna il 5/6/1979 al n. 3574

trascritto a Ravenna il 16.6.1979 all'art. 4997;

- tre locali ad uso negozi siti al piano terra del terzo

corpo di fabbrica lato EST, censiti nel N.C.E.U. di Ravenna

al Foglio 45 mappale 232/sub. 25 - sub. 24 e parte del sub.

23 (quella parte stralciata con scheda n. 4359 presentata al

N.C.E.U. di Ravenna in data 14.12.1979), con la comproprietà

dei beni condominiali comuni per complessivi 13/1000, in

forza dell'atto di compravendita del 4.3.1980 rep. n.

16055/773, registrato a Ravenna il 21.3.1980 al n. 1403 e

trascritto a Ravenna il 17.3.1980 all'art. 2460;

- un locale uso negozio sito al piano terzo corpo di

fabbrica lato NORD censito nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale

232/sub. 33 parte e precisamente quella parte stralciata con

la scheda di variazione presentata nel N.C.E.U. di Ravenna

il 20.2.1980 n. 599, con la comproprietà dei beni condomina-

li comuni per complessivi 11/1000, in forza dell'atto di

compravendita del 2.7.1980 rep. n. 21096/991, registrato a

Ravenna il 17.7.1980 al n. 1730 e trascritto a Ravenna il

24.7.1980 all'art. 6560;

- un locale uso negozio sito al piano terra del quarto corpo

di fabbrica lato OVEST distinto nel N.C.E.U. di Ravenna al

021226

Foglio 45 mappale 232/sub. 15 con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 5/1000, in forza dell'atto di compravendita del 15.6.1981 rep. n. 36346/1819, registrato a Ravenna il 6.7.1981 al n. 2983 e trascritto il 2.7.1981 all'art. 6009;

- un locale a scopo commerciale ubicato al piano primo del quarto corpo del fabbricato OVESI e vano montacarichi, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 45 mappale 232/sub. 26, e precisamente la parte denunciata nel N.C.E.U. in data 2.2.1978 con scheda n. 424, con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 31/1000, in forza dell'atto di compravendita del 21.9.1983 rep. n. 70708/3135, registrato a Ravenna il 23.9.1983 al n. 1978 e trascritto a Ravenna il 23.9.1983 all'art. 7242;

negozio al piano terra del IV Corpo di Fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.16 con la comproprietà sui beni condominiali comuni per 10/1000 in forza dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Cervia in data 29 aprile 1982 rep.n.40538/5656, trascritto a Ravenna il 30 aprile 1982 all'art.3323, acquistato dalla [REDACTED] con sede in S'Agata sul Santerno (RA).

Complessivamente la Società PONTI S.r.l. ha acquistato e detiene la comproprietà per 199/1000 del complesso.

3) la FEDERAZIONE DELLE COOPERATIVE DELLA PROVINCIA DI RAVENNA con sede in Ravenna le seguenti porzioni immobiliari:

- locali ad uso uffici costituenti l'intero primo e secondo piano della Torre "B", distinti nel N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 45 con il mappale 232/ sub. 38 e 39 e con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 88/1000, in forza dell'atto di compravendita del 30.7.1979 rep. n. 8273/411, registrato a Ravenna il 9.8.1979 al n. 5012 e trascritto a Ravenna il 1.8.1979 all'art. 6048.

- locali uso uffici nel secondo corpo di fabbrica costituenti l'intero quarto piano della Torre Uffici, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 con il mappale 232/sub. 41 e con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 37/1000, in forza del contratto di compravendita del 12.3.1981 rep. n. 31733/1548, registrato a Ravenna il 1.4.1981 al n. 958 e trascritto a Ravenna il 7.4.1981 all'art. 3410.

Quindi la proprietà delle unità immobiliari suddette è stata successivamente trasferita con le inerenti comproprietà sui beni condominiali comuni per la medesima entità di 125/1000 alla [redacted] con sede in Bologna, con atto di compravendita del Notaio [redacted] di Bologna, in data 18 marzo 1983 rep.n.26048 e trascritto a Ravenna il 29 marzo 1983 all'art.2518.

4) la [redacted] con sede in Ravenna - ora divenuta [redacted] con sede in Ravenna - le seguenti porzioni immobiliari:

021227

- un locale a scopo commerciale ubicato al piano terra del quarto corpo lato OVEST, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub. 11 + sub. 13 + sub. 17 e con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 39/1000, in forza dell'atto di compravendita in data 30.7.1979 rep. n. 8274/412, registrato a Ravenna il 9.8.1979;

- un negozio al piano terra del quarto corpo di fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub. 14 e con la comproprietà dei beni condominiali comuni per complessivi 6/1000, in forza dell'atto di compravendita in data 9.6.1981 rep. n. 36052/1799, registrato a Ravenna il 29.6.1981 al n. 1655 e trascritto il 7.7.1981 all'art. 6172.

████████████████████ ora ██████████ ha acquistato e detiene la comproprietà per 45/1000 del complesso.

5) la Società ██████████ di ██████████ e ██████████ con sede in Ravenna, un locale ad uso ufficio al piano 1° della Torre Corpo II, quota cinque e quindici, distinti nel N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 45 mappale 232/sub.34, con la comproprietà dei beni condominiali comuni per 5/1000, in forza dell'atto di compravendita in data 8 agosto 1979 rep.n.8684/424, registrato a Ravenna il 14 agosto 1979 al n.5101 e trascritto il 24 agosto 1979 all'art.6510.

Quindi la proprietà della unità immobiliare suddetta è stata

	successivamente trasferita con le inerenti comproprietà sui	
	beni condominiali comuni per la medesima entità di 5/1000	
	alla signora [REDACTED] in proprio con atto di compravendita	
	autenticato nelle firme dal Notaio [REDACTED] di Cervia in data 19	
	settembre 1979 rep.n.45960, registrato a Ravenna il 25 set-	
	tembre 1979 al n.6105, e trascritto a Ravenna il 10 ottobre	
	1979 all'art.7471.	
	6) [REDACTED] con sede in	
	Ravenna, le seguenti unità immobiliari:	
	- vani ad uso ufficio posti al piano 8° del Corpo III lato	
	nord, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.43	
	parte e precisamente la porzione stralciata e denunciata con	
	scheda n.4360 in data 14 dicembre 1979 e la quota di	
	comproprietà sui beni condominiali comuni per 16/1000 in	
	forza dell'atto di compravendita in data 21 dicembre 1979	
	rep.n.13415/645, registrato a Ravenna il 14 gennaio 1980 al	
	n.42 e trascritto il 5 gennaio 1980 all'art.161;	
	- vani ad uso ufficio posti al piano 8° del Corpo di	
	fabbrica lato Sud, censito nel N.C.E.U. al Foglio 45 col	
	mappale 232/sub.43 parte e precisamente quella porzione de-	
	nunciata e stralciata in data 14 dicembre 1979 con scheda di	021228
	variazione registrata al n.4361 e la corrispondente compro-	
	prietà sui beni condominiali comuni per 16/1000 in forza	
	della compravendita con atto in data 27 febbraio 1981	
	rep.n.31100/1508 registrato a Ravenna il 16 marzo 1981 al	

n.827 e trascritto il 25 marzo 1981 all'art.3030.

Complessivamente la ██████████ di Navigazione è divenuta proprietaria e detiene 32/1000.

7) ██████████ un locale uso laboratorio artigiano sito al piano terra del Corpo III lato Est, censito nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232/-sub.43 parte, stralcio attuato con scheda unita alla domanda di voltura dipendente dell'atto di compravendita e con la comproprietà dei beni condominiali comuni di 4/1000, in forza dell'atto di compravendita del 22 agosto 1979 rep.n.8954/428, registrato a Ravenna il 27 agosto 1979 al n.5648 e trascritto il 24 agosto 1979 art.6503.

8) ██████████ con sede in Ravenna, un negozio al piano terra del III Corpo di Fabbrica lato Est, censito nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232/sub.21 con la comproprietà sui beni, condominiali comuni per 15/1000 in forza dell'atto di compravendita in data 26 settembre 1979 rep.n.10293/483, registrato a Ravenna il 20 ottobre 1979 al n.6240 e trascritto il 1° ottobre 1979 all'art.7204.

9) ██████████ locali uso ufficio piano nono del II Corpo, distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232/sub.44 con la comproprietà sui beni condominiali comuni per 29/1000 in forza dell'atto di compravendita del 16 ottobre 1979 rep.n.10972/518 registrato a Ravenna il 26

ottobre 1979 al n.188 e trascritto il 30 ottobre 1979

all'art.8026.

10) la [redacted] con

in Ravenna; un locale ad uso uffici al II Piano del

Corpo di Fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45

mappale 232/sub.47 con la comproprietà sui beni condominiali

comuni per 3,5/1000 in forza dell'atto di compravendita del

18 dicembre 1979 rep.n.13254/637, registrato a Ravenna il 4

gennaio 1980 al n.49 e trascritto il 14 gennaio 1980 al-

l'art.493;

- un locale ad uso uffici al secondo piano del 2° Corpo di

Fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.-

46 con la comproprietà sui beni condominiali comuni per

5,5/1000 in forza dell'atto di compravendita in data 1°

ottobre 1980, rep.n.24706/1145, registrato a Ravenna il 20

ottobre 1980 al n.4852 e trascritto il 22 ottobre 1980

all'art.8470.

[redacted] Ravenna è divenuta
proprietaria e detiene 9/1000.

11) [redacted] con sede in

Ravenna; un negozio al piano terra del IV Corpo di Fabbrica

censito nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232/sub.19,

con la comproprietà sui beni condominiali comuni per 10/1000

in forza dell'atto di compravendita in data 21 gennaio 1980

rep.n.14433/694, registrato a Ravenna il 28 gennaio 1980 al

021229

n.462 e trascritto il 23 gennaio 1980 all'art.916.

12) [REDACTED] con sede in Ravenna;

un locale uso ufficio al secondo piano (piano parcheggio) del II Corpo di Fabbrica, distinto nel N.C.E.U. di Ravenna al Foglio 45 mappale 232/sub.35 con la comproprietà sui beni condominiali conuni per 4/1000 in forza dell'atto di compravendita del 20 marzo 1980, rep.n.16754/797, registrato a Ravenna il 4 aprile 1980 al n.1675 e trascritto il 25 marzo 1980 all'art.2728.

Quindi la proprietà della unità immobiliare suddetta è stata successivamente trasferita con le inerenti comproprietà sui beni condominiali conuni per la medesima entità di 4/1000 al signor [REDACTED] con atto di compravendita del Notaio Mirri di Ravenna in data 5.2.1986 e trascritto l'8.2.1986 all'art.1566;

13) [REDACTED]; un negozio al piano terra del IV Corpo di Fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.16, con la comproprietà sui beni condominiali conuni per 10/1000 in forza dell'atto di compravendita del 13 febbraio 1980 rep.n.15290/735 registrato a Ravenna il 15 febbraio 1980 al n.747 e trascritto il 15 febbraio 1980 all'art.1632.

Quindi la proprietà della unità immobiliare suddetta è stata successivamente trasferita con le inerenti comproprietà sui beni condominiali conuni per la medesima entità di 10/1000

alla [redacted] con sede in
Sant'Agata sul [redacted], con atto di
compravendita del Notaio [redacted] di Bologna in data 1°
ottobre 1980 rep.n.35828 e trascritto a Ravenna il 13 otto-
bre 1980 all'art.8161, e quindi dalla medesima [redacted]
[redacted] alla Società "Ponti Confezioni
S.r.l."

14) [redacted] la seguente unità
immobiliare:
negozio posto al piano terra, IV-Corpo distinto nel N.C.E.U.
al Foglio 45 col mappale 232/sub.12 con la comproprietà sui
beni condominiali comuni per 10/1000 in forza dell'atto di
compravendita in data 24 aprile 1980 rep.n.18171/845 regi-
strato a Ravenna il 13 maggio 1980 al n.1246 e trascritto il
19 maggio 1980 all'art.4307.

13) [redacted]
[redacted] ora in procedura fallimentare della ditta suddetta,
la seguente unità immobiliare; un negozio al piano terra del
quarto corpo di fabbrica distinto nel N.C.E.U. di Ravenna al
Foglio 45 mappale 232/Sub.20 con la comproprietà sui beni
condominiali comuni di 10/1000 in forza dell'atto di compra-
vendita in data 26 febbraio 1981 rep.n.31097/1505 registrato
a Ravenna il 11 marzo 1981 al n.1106 e trascritto a Ravenna
il 12 marzo 1981 all'art.2536.

15) [redacted] con sede in Ravenna, la seguente

021230

unità immobiliare; un locale ad uso ufficio, sito al piano primo III Corpo di Fabbrica Lato Nord, distinta nel N.C.E.U. al Foglio 45 col mappale 232 e parte del sub.33, con la comproprietà sui beni condominiali comuni di 14/1000, in forza dell'atto di compravendita del 10 giugno 1980 rep.n.-20263/948, registrato a Ravenna il 30 giugno 1980 al n.3280 e trascritto il 27 giugno 1980 all'art.5648.

16) [REDACTED] la seguente unità immobiliare; un locale ad uso negozio sito al piano terra del primo Corpo di Fabbrica distinto nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.3, con la comproprietà sui beni condominiali comuni di 11/1000, in forza dell'atto di compravendita in data 26 novembre 1984 rep.n.85948/3744, registrato a Ravenna il 17 dicembre 1984 al n.5061 e trascritto a Ravenna il 10 dicembre 1984 all'art.9647;

17) [REDACTED] le seguenti unità immobiliari:

- locali ad uso uffici siti al piano primo del 4° Corpo di Fabbrica distinti nel N.C.E.U. al Foglio 45 mappale 232/sub.-32 - 28 con la comproprietà sui beni condominiali comuni di 9,56/1000 in forza dell'atto di compravendita in data 9 dicembre 1982, rep.n.59749/2793, registrato a Ravenna il 28 dicembre 1982 al n.5183 e trascritto l'8 gennaio 1983 all'art.119;

- che nei sopra indicati e descritti atti di compravendita

originari, la

la parte acquirente di ciascuno, dall'altra hanno voluto ed inteso ricomprendere fra i beni, le porzioni, i manufatti, le opere e le installazioni di godimento comune anche l'appartamento destinato alla abitazione del custode, esattamente come indicato al n.2 dell'art.1117 del C.C.; articolo espressamente richiamato in tutti gli atti nello specifico patto di cessione degli enti comuni per le quote millesimali determinate e specificate a tal fine in ciascuno atto stesso, senza apporvi mai la diversa e contraria convenzione di riserva espressamente richiesta dall'art.1117 sopra richiamato, perchè se ne verifici la esclusione;

- che pertanto, il valore della quota millesimale dell'appartamento destinato alla abitazione del custode era già ricompreso ed incluso nel prezzo convenuto per ciascuna vendita, indicato nell'atto e corrisposto;

- che detto appartamento, per errore verificatosi nella introduzione dell'intero complesso al N.C.E.U. del Comune di Ravenna - Sezione Ravenna - non è stato ricompreso nel mappale 232/sub.1 del Foglio 45 - enti comuni, ma è stato catastalmente così allibrato,

Partita 33898 al Foglio 45 col mappale 232/sub.45 - via Maggiore - P.1° - cat.A/4 - cl.4° - vani 6 - R.C.£.1560,

- che a comprova di quanto sopra, in sede di redazione delle tabelle di ripartizione millesimale sugli enti condominiali

021231

comuni del complesso, e della loro attribuzione alle singole unità immobiliari il suddetto appartamento destinato all'abitazione del custode è stato espressamente escluso e nessuna assegnazione di pertinenza millesimale è stata allo stesso attribuita;

TUTTO CIO' PREMESSO

a precisazione, integrazione e ratifica per soli fini di trascrizione e catastali, la

da una parte e:

- Ponti Confezione

S.r.l. - Consorzio Ravennate delle

con sede in Ravenna -

giusti i titoli richiamati, dall'altra,

hanno dichiarato per sè, danti causa e aventi causa, che era

ed è sempre stata compresa in tutti i più sopra richiamati

	ed elencati atti di vendita la corrispondente quota di	
	comproprietà sull'appartamento destinato alla abitazione del	
	custode, inteso e voluto come bene condominiale comune indi-	
	visibile, a norma dell'art.1117 del C.C., per la medesima	
	identica precisa quota millesimale individuata e definita in	
	ciascun degli atti di compravendita medesimi;	
	- che pertanto ai fini della pubblicità immobiliare e delle	
	conseguenti rettifiche da apportare all'U.T.E. di Ravenna -	
	N.C.E.U. - concordemente autorizzano la trascrizione recipro-	
	camente a favore ed a carico della _____ convenzione alla	
	competente Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna	
	e la sua volturazione per le rettifiche del caso all'U.T.E.	
	di Ravenna N.C.E.U., e a tal fine descrivono ed identificano	
	nel modo che segue, l'unità immobiliare suddetta: - <u>Partita</u>	
	<u>33898 al Foglio 45 col mappale 232/sub.45 - Via Maggiore ~</u>	
	<u>P.1° - cat.A/4 - cl.4° - vani 6 - R.c.£.1560.</u>	
	che all'appartamento suddetto non sono state attribuite quo-	
	te di pertinenza millesimale sugli enti condominiali comuni	
	del complesso giusta le apposite tabelle di ripartizione;	
	che l'appartamento è stato sempre ed è attualmente abitato	
	dal custode del complesso condominiale senza corrispettivo	021232
	alcuno, nello stato di fatto originario ben noto ed accetta-	
	to da tutti;	
	si sono date e preso atto reciprocamente le parti tutte;	
	che nessuna somma è stata pagata e riscossa fra le parti,	

Ispezione telematica

n. T1 200996 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 12:17:25

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6409

Data di presentazione 25/05/1987

Registro particolare n. 4115

Variata in data 25/05/2010

La formalità è stata validata dall'ufficio

Dott. ERIC [redacted] BIANCHI

Via Galvani [redacted] tel. 22142
48000 RAVENNA

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

1318 6409
4115

Nota per trascrizione.

A FAVORE - CONTRO

X	[redacted] con sede in Ravenna, N.C.F.	25/MAG-1987 1173-114 1193-50
X	PONTI CONFEZIONI S.r.l. con sede in Ravenna, [redacted]	1185-172
X	[redacted] codice fiscale [redacted]	1198-11 1158-114
X	con sede in Ravenna, N.C.F. [redacted]	1186-29
X	[redacted] già [redacted]	
X	con sede in Ravenna, codice fiscale n. [redacted]	
X	[redacted] con sede in Ravenna, codice fiscale [redacted]	1189-28
X	[redacted]	
X	[redacted] con sede in [redacted]	1186-170
X	Ravenna, N.C.F. [redacted]	1186-93
X	[redacted] con sede in Ravenna, N.C.F. [redacted]	1188-5
X	[redacted]	
X	[redacted] con sede in [redacted]	Scruute!
X	Ravenna, codice fiscale n. [redacted]	021233 248-91
X	[redacted] nata a Ravenna il 14 febbraio 1939,	5000
X	[redacted] coniugata con il signor [redacted]	500
X	[redacted] in regime di separazione legale di beni, resident [redacted]	500
X	Ravenna.	
X	[redacted] con [redacted]	1186-66
X	sede in Ravenna, presso il Centro Direzionale Commerciale	

	[REDACTED]	
792-90	[REDACTED] nata a Forlì il 3 ottobre 1946, N.C.F. [REDACTED]	
	[REDACTED]	
792-89	[REDACTED] nato a Russi il 7 maggio 1946,	
	[REDACTED] residenti a Ravenna, legalmente	
	separati.	
1365-209	^{1365/209} [REDACTED] nato a Ravenna il 6 agosto 1955, [REDACTED]	
	[REDACTED] residente a Ravenna, coniugato in comunione	
	legale dei beni.	
1188-19	[REDACTED] con sede in Ravenna, [REDACTED]	
	[REDACTED]	
	[REDACTED]	
323-13	[REDACTED] nato a Ravenna il 10 dicembre 1930, N.C.F.	
	[REDACTED]	
1144-14	[REDACTED] nata ad Ururi il 31 gennaio 1942,	
	N.C.F. [REDACTED]	
	coniugi entrambi residenti a Ravenna, in separazione legali	
	dei beni.	
1204-35	[REDACTED] con sede in Ravenna,	
	[REDACTED]	
	Nord, N.C.F. [REDACTED]	
1154-14	[REDACTED] con sede in Bologna,	
	N.C.F. [REDACTED]	
1210-98	^{F-19-1110} [REDACTED]	
	[REDACTED]	

ne del camminamento interno di raccordo complessivamente
distinto come sub.1 del mappale 232 - bene condominiale
comune - che attualmente costituisce corridoio interno di
passaggio posto avanti le vetrine del supermercato, e preci-
samente tutto il segmento dell'angolo Nord-Est, dallo stesso
subalterno stralciato con scheda planimetrica di variazione
presentata in data 1 dicembre 1984 Prot.n. 3767, ed avente la
superficie complessiva di mq.194.
Tale proprietà esclusiva, le consentirebbe un collegamento
interno diretto fra la unità distinta con il sub.7 e la
contigua unità distinta con il subalterno 6 del mappale 232,
pure di proprietà della [redacted] e quindi la loro
materiale unione.

- In cambio la [redacted] ha offerto di cedere ai
condomini, ciascuno secondo la sua partecipazione millesima-
le come da contratto di acquisto e da regolamento e quindi
quale bene condominiale comune, la proprietà di una porzione
che le appartiene e precisamente una parte dei locali posti
sul fronte dell'edificio distinti in parte con il subalterno
n.5 e in parte da stralciarsi dal subalterno 6 del medesimo
mappale 232, avente, nell'insieme, la superficie complessiva
di mq.194.

Secondo una stima concreta, le due porzioni offerte in
permuta fra il condominio e la [redacted] avrebbero
lo stesso valore commerciale.

- che con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di
Ravenna del 19 novembre 1980 registrato a Ravenna il 26
novembre 1980 al n.5372 e trascritto a Ravenna il 26 nove
bre 1980 all'art.9534, in rettifica di precedente atto autè
tico nelle firme dal Notaio [REDACTED] quale coadiuto
del Notaio [REDACTED] di Ravenna, in data 9 dicembre 19
registrato a Ravenna il 12 dicembre 1977 al n.32282 e
trascritto a Ravenna il 6 gennaio 1978 all'art.229, l'intero
portico di camminamento interno che collega i vani corpi di
fabbrica (mappale 232/sub.1) è stato assoggettato ad uso
pubblico.

4°) che con atto a rogito del Notaio [REDACTED]
di Ravenna, in data 20 febbraio 1987 rep.n.113485/5087,
registrato a Ravenna il 9 marzo 1987 al n.1297 e trascritto
a Ravenna il 17 marzo 1987 all'art.2542, la [REDACTED]
[REDACTED] ha assoggettato al medesimo uso pubblico la porzione
dei locali che intende cedere in permuta ai condomini subor-
dinatamente e condizionatamente alla liberazione del tratto
di portico che andrà a ricevere dai condomini stessi, e alla
effettiva realizzazione della convenzione di permuta, sostit-
uzione e liberazione che dovranno essere quindi preliminar-
mente approvate e ratificate dai condomini tutti con apposi-
ta convenzione contestuale ma preliminare alla permuta.

021235

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene e si stipula quanto segue;

data 20 febbraio 1987 rep.n.113485/5087, registrato a Ravenna il 9 marzo 1987 al n.1297 e trascritto a Ravenna il 17 marzo 1987 all'art.2542, uso pubblico pari ed identico a quello cui è sottoposto l'attuale portico di camminamento interno e di raccordo fra i vari corpi di fabbrica del complesso;

3°) di accettare e consentire, conseguentemente, la piena e totale liberazione da qualunque uso pubblico della porzione di corridoio interno di passaggio posto avanti le vetrine della unità immobiliare destinata a supermercato e precisamente tutto il segmento dell'angolo Nord-Est, quale appare configurato nella scheda planimetrica di stralcio e variazione presentata al N.C.E.U. di Ravenna in data 1° dicembre 1984 con Prot.3763 avente la superficie complessiva di mq.194;

4°) di rendere, pertanto, pienamente, interamente e definitivamente efficaci in ogni sua parte e ad ogni effetto l'atto stipulato dalla [redacted] a rogito del Notaio [redacted] di Ravenna, in data 20 febbraio 1987 rep.n.113485/5087, registrato a Ravenna il 9 marzo 1987 al n.1297 e trascritto a Ravenna il 17 marzo 1987 all'art.2542, che qui si è inteso interamente richiamato, con tutti i patti e con tutti gli allegati, come parte integrante e sostanziale della convenzione in oggetto così come fosse in questa stessa convenzione interamente riportato e riprodotto.

021236

Quindi di seguito e per atto continuato le parti tutte hanno
convenuto e stipulato quanto segue...

Le ditte: [redacted] - - Ponti Confezioni
S.r.l. - [redacted] - [redacted] -
[redacted] - Cooperativa Pulizie Ravenna

gnia [redacted] ora MOTOR di

[redacted] ciascuno per la propria quota millesima-
le di appartenenza, come gli deriva e gli spetta in dipenden-
za dell'atto di acquisto originario o derivato, e meglio
indicata e precisata nell'atto che lo riguarda e nel quale
ha partecipato, nonché la [redacted]
per la quota millesimale residua rimasta di sua proprietà
relativamente alle porzioni immobiliari non alienate e quin-
di tutti assieme per una quota complessivamente pari a
684/1000 di piena proprietà, essendo già la cessionaria
[redacted] titolare e comproprietaria della resi-
dua quota pari a 316/1000, hanno ceduto a titolo di permessa
alla Coop. [redacted] che a tale titolo ha accettato ed
acquistato in proprietà, la seguente unità immobiliare;

porzione del camminamento interno di raccordo fra i vari
corpi di fabbrica, posto al piano terra del complesso immobi-
liare, sito in Ravenna [redacted] fra le Vie
Faentina e S. Cavina, denominato [redacted]
[redacted] e precisamente quel segmento dello stesso
nell'angolo Nord-Est, che costituisce il corridoio di passag-
gio posto avanti le vetrine del supermercato, porzione stral-
ciata dal maggior corpo distinto al Foglio 45 col mappale
232/sub.1 - bene comune non censibile, al servizio di tutte
le unità immobiliari del complesso, giusta scheda planimetri-
ca di stralcio e variazione e relativo elaborato planimetri-
co, introdotta all'U.T.E. di Ravenna - N.C.E.U. con
Mod. 44/M, ricevuto in data 1.12.1984 Prot. n. 3766, e risulta
così allibrato nel medesimo N.C.E.U. del Comune di Ravenna -
Sezione Ravenna alla Partita 33898 al Foglio 45 col mappale
232/Sub.51 - Porzione di A.C. (Portico) di mq. 194.
Confina con parti comuni e con restanti ragioni della [redacted]
[redacted] da più lati.
Per effetto della cessione in oggetto la [redacted]
[redacted]
diviene pertanto proprietaria piena e totale della porzione
immobiliare sopra descritta.
La suddetta porzione immobiliare viene complessivamente ceduta
nello stato di fatto in cui si trova, noto ed accettato
dalla cessionaria, nello stato di diritto e di appartenenza.

021237

come da ciascuno compete in forza degli atti di acquisto
originario o derivato più sopra elencati nonché per nuova
costruzione per quanto riguarda la appartenenza alla [REDACTED]
[REDACTED]; espressamente ha dichiarato e garanti-
to liberò da oneri vincoli ed altri aggravi e più segnatamen-
te totalmente liberata dalla destinazione condominiale e dal
vincolo di uso pubblico, questo ultimo attuato e verificato
in forza del combinato disposto fra la convenzione stipulata
dalla [REDACTED] con l'atto a rogito del Notaio
[REDACTED] di Ravenna in data 20 febbraio 1987,
rep.n.113485/5087.

Vicendevolmente e per atto continuato la [REDACTED]
ha ceduto e trasferito ad equal titolo di permuta singlar-
mente alle seguenti ditte: [REDACTED] - Ponti
Confezioni S.r.l. - [REDACTED] - Misano di Navigazione

[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] di [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]
[REDACTED] - [REDACTED]

[REDACTED] di Produzione e
Lavoro, ed a ciascuna delle stesse esattamente per la medesi-

te così allibrato.

Partita 33898 Foglio 45 mappale 232/Sub.49

Nell'insieme le due porzioni hanno la superficie complessiva di mq.194.

Confinano con portico comuni da più lati e con restanti ragioni della cedente

Per effetto della cessione in oggetto le porzioni immobiliari sopra descritte divengono pertanto enti condominiali comuni al servizio di tutte le unità immobiliari del complesso ed appartengono a tutti gli attuali condomini nella esatta identica medesima loro attuale partecipazione millesimale sopra gli altri enti e ben condominiali comuni al servizio dell'intero complesso, e fra tutti per la intera piena comproprietà pari ai mille millesimi.

Ha garantito la cedente la piena proprietà delle porzioni immobiliari cedute per essere e la totale alla stessa pervenuta in forza dei titoli di acquisto, e la totale libertà delle stesse da oneri, pesi, vincoli, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli fatta soltanto eccezione per il vincolo di uso pubblico al quale sono state sottoposte con il richiamato atto a rogito del Notaio Zambianchi dr.Ernesto di Ravenna in data 20 febbraio 1987 rep.n.113485/5087, ben noto ai cessionari e dagli stessi pienamente accettato con i patti di cui alla convenzione seconda dell'atto in oggetto.

Per una migliore individuazione delle porzioni rispettivamente cedute in permuta le parti hanno fatto espresso riferimento alle planimetrie di accatastamento e dell'elaborato planimetrico dell'insieme che trovasi allegate all'atto in oggetto sotto le lettere "O" e "P", ove quanto ceduto dal condominio, alla [redacted] appare colorato con velatura rossa e quanto ceduto dalla [redacted] al condominio appare colorato con velatura azzurra.

I beni sono stati reciprocamente ceduti ed accettati a egual titolo di permuta con ogni azione e ragione, ad essi inerenti, con ogni accessione, soprastanza e pertinenza, fissi ed infissi, usi e comunioni, servitù attive e passive se e come esistenti o come creatasi per effetto dell'art.1062 del C.C..

Ai fini fiscali le parti permutanti hanno dichiarato di attribuire alla quota millesimale complessiva ai beni permutati l'uguale valore di lire 122.436.000 per ciascuna cessione per cui nessun conguaglio risulta dovuto fra le parti permutanti stesse.

Infine le parti permutanti, hanno dichiarato e riconosciuto di avere definito ed estinto fra loro ogni rapporto di dare e di avere sia relativo alle operazioni portate dal contratto in oggetto e sia relativo ai beni scambiati, per cui si sono rilasciati a reciproco favore ogni più ampia e definitiva quietanza, dichiarando reciprocamente di nulla avere mai più a pretendere in dipendenza dell'atto in oggetto e pertan-

021-239

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:48:03
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Dati della richiesta

Denominazione: PONTI CONFEZIONI
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal	25/07/1996 al	15/03/2024
Periodo recuperato e validato dal	-/-/1970 al	24/07/1996

Elenco omonimi

12. MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Con sede in
Codice fiscale
13. [REDACTED]
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale
19. PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale [REDACTED]
20. PONTI CONFEZIONI S.R.L. ***
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 1185 pag. 172

Trascrizioni vol. 1185 pag. 173

Iscrizioni debitori vol. 581 pag. 141

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/06/1979 - Registro Particolare 4996 Registro Generale 6576
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5913/309 del 16/05/1979
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
2. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 16/06/1979 - Registro Particolare 4997 Registro Generale 6577
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 5913/309 del 16/05/1979
ATTO TRA VIVI - REGOLAMENTO DI CONDOMINIO
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato immagine
3. ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/1979 - Registro Particolare 1168 Registro Generale 9841
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
4. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 17/03/1980 - Registro Particolare 2460 Registro Generale 3315
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 16055 del 04/03/1980
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/07/1980 - Registro Particolare 6560 Registro Generale 8751
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 21096 del 02/07/1980
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
6. ISCRIZIONE CONTRO del 06/01/1981 - Registro Particolare 21 Registro Generale 164
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
7. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 02/07/1981 - Registro Particolare 6009 Registro Generale 8099
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Nota disponibile in formato immagine

8. ISCRIZIONE CONTRO del 26/03/1982 - Registro Particolare 451 Registro Generale 3409
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
9. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 30/04/1982 - Registro Particolare 3323 Registro Generale 4682
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40538/5656 del 29/04/1982
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
Nota disponibile in formato immagine
10. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1983 - Registro Particolare 7246 Registro Generale 10536
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 70708/3135 del 21/09/1983
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO ACQUIRENTE
Nota disponibile in formato immagine
11. ISCRIZIONE CONTRO del 02/11/1983 - Registro Particolare 1829 Registro Generale 11822
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
12. TRASCRIZIONE A FAVORE del 25/05/1987 - Registro Particolare 4114 Registro Generale 6408
ATTO TRA VIVI - INTEGRAZIONE
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato immagine
13. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 25/05/1987 - Registro Particolare 4115 Registro Generale 6409
ATTO TRA VIVI - PERMUTA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato immagine
14. ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/1990 - Registro Particolare 1127 Registro Generale 8260
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato immagine
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 1724 del 22/10/1998 (CANCELLAZIONE TOTALE)
15. ISCRIZIONE CONTRO del 14/09/1991 - Registro Particolare 1884 Registro Generale 11863

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:48:03
Pag. 4 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in RAVENNA(RA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato immagine

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1593 del 03/10/1998 (819 RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 392 del 29/03/1999 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 3704 del 28/11/2011 (CANCELLAZIONE TOTALE)

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/1998 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 8478

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9152 del 28/05/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAVENNA(RA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/1998 - Registro Particolare 6650 Registro Generale 9662

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 133064 del 17/06/1998

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

Immobili siti in RAVENNA(RA)

Nota disponibile in formato elettronico

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/1998 - Registro Particolare 9724 Registro Generale 14420

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 134083 del 21/10/1998

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in RAVENNA(RA)

SOGGETTO VENDITORE

Nota disponibile in formato elettronico

19. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2011 - Registro Particolare 4174 Registro Generale 21180

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2474/1984 del 26/10/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in RAVENNA(RA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1806 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

20. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2012 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 19486

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3355/2606 del 28/11/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:48:03
Pag. 5 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Immobili siti in RAVENNA(RA)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 976 del 14/05/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2014 - Registro Particolare 3809 Registro Generale 5263
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 32538/10542 del 09/04/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

22. ISCRIZIONE A FAVORE del 24/10/2016 - Registro Particolare 3246 Registro Generale 17518
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BOLOGNA Repertorio 1871 del 18/10/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
Immobili siti in FUSIGNANO(RA), RAVENNA(RA)
SOGGETTO CREDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 3251 del 23/11/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 9860 Registro Generale 14618
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2099/2019 del 03/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 584 del 04/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1770 del 29/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1807 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 13398 Registro Generale 19733
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2692 del 09/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

1. Annotazione n. 421 del 01/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 503 del 10/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1808 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
-
25. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2020 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 5901
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10673/7868 del 15/04/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 26. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2020 - Registro Particolare 8594 Registro Generale 12683
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10996/8144 del 03/08/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 27. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2022 - Registro Particolare 443 Registro Generale 555
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 882/675 del 27/12/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
 28. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2023 - Registro Particolare 7431 Registro Generale 10232
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 207/2023 del 04/04/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
 29. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 18207 Registro Generale 24848
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 69/2023 del 10/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:50:14
Pag. 1 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Dati della richiesta

Denominazione: PONTI CONFEZIONI
Tipo di formalità: Tutte
Ulteriori restrizioni:
Comune: RAVENNA (RA) * Comuni collegati
Tipo catasto: fabbricati
Identificativo definitivo: Foglio: 45

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 25/07/1996 al 15/03/2024

Elenco omonimi

12. MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Con sede in
Codice fiscale
13. [REDACTED]
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale
19. PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale [REDACTED]
20. PONTI CONFEZIONI S.R.L. ***
Con sede in RAVENNA (RA)
Codice fiscale [REDACTED]

SONO PRESENTI ULTERIORI OMONIMI NON SELEZIONATI

*** Soggetti con dati anagrafici collegati

* Codice fiscale validato in anagrafe tributaria

Elenco omocodici

NON SONO STATI REPERITI OMOCODICI PER LA RICERCA EFFETTUATA

Volumi repertori

Per il soggetto\i richiesto\i risultano:

Trascrizioni vol. 1185 pag. 172

Trascrizioni vol. 1185 pag. 173

Iscrizioni debitori vol. 581 pag. 141

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:50:14
Pag. 2 - Segue

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente SNTPLA per conto di 00722350394

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/1998 - Registro Particolare 5841 Registro Generale 8478
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 9152 del 28/05/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/1998 - Registro Particolare 6650 Registro Generale 9662
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 133064 del 17/06/1998
ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
3. ANNOTAZIONE CONTRO del 03/10/1998 - Registro Particolare 1593 Registro Generale 13190
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 84680 del 22/05/1998
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - 819 RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1884 del 1991
4. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/10/1998 - Registro Particolare 9724 Registro Generale 14420
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 134083 del 21/10/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico
5. ANNOTAZIONE CONTRO del 29/03/1999 - Registro Particolare 392 Registro Generale 4422
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 85152 del 14/10/1998
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1884 del 1991
6. ISCRIZIONE CONTRO del 22/11/2011 - Registro Particolare 4174 Registro Generale 21180
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2474/1984 del 26/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO DEBITORE

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1806 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 06/12/2012 - Registro Particolare 3062 Registro Generale 19486
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 3355/2606 del 28/11/2012
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO DEBITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
Documenti successivi correlati:
 1. Comunicazione n. 976 del 14/05/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 06/05/2014.
Cancellazione totale eseguita in data 09/06/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/04/2014 - Registro Particolare 3809 Registro Generale 5263
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 32538/10542 del 09/04/2014
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 31/07/2019 - Registro Particolare 9860 Registro Generale 14618
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2099/2019 del 03/07/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 584 del 04/03/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 1770 del 29/07/2020 (RESTRIZIONE DI BENI)
 3. Annotazione n. 1807 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/10/2019 - Registro Particolare 13398 Registro Generale 19733
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 2692 del 09/09/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 421 del 01/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 503 del 10/03/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

Direzione Provinciale di RAVENNA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 18/03/2024 Ora 11:50:14
Pag. 4 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T135201 del 18/03/2024

per denominazione

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

-
3. Annotazione n. 1808 del 20/09/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)

 11. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2020 - Registro Particolare 4046 Registro Generale 5901
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10673/7868 del 15/04/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

 12. TRASCRIZIONE CONTRO del 05/08/2020 - Registro Particolare 8594 Registro Generale 12683
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 10996/8144 del 03/08/2020
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

 13. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/01/2022 - Registro Particolare 443 Registro Generale 555
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 882/675 del 27/12/2021
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in RAVENNA(RA)
SOGGETTO VENDITORE
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

 14. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/05/2023 - Registro Particolare 7431 Registro Generale 10232
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 207/2023 del 04/04/2023
ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico

 15. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 28/12/2023 - Registro Particolare 18207 Registro Generale 24848
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 69/2023 del 10/11/2023
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL
PATRIMONIO
Immobili siti in RAVENNA(RA)
Nota disponibile in formato elettronico

Ispezione telematica

n. T1 199924 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 12:16:20

Richiedente SNTPLA per conto di [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24848

Registro particolare n. 18207

Presentazione n. 2 del 28/12/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 10/11/2023

Pubblico ufficiale TRIBUNALE

Sede RAVENNA (RA)

Numero di repertorio 69/2023

Codice fiscale [REDACTED]

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO GIUDIZIARIO

Descrizione 600 SENTENZA DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DEL PATRIMONIO

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione B

Richiedente [REDACTED]

Indirizzo [REDACTED] - RAVENNA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune H199 - RAVENNA (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana RA Foglio 45

Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE

Indirizzo VIALE SERGIO CAVINA

Piano T

Particella 232

Consistenza

Subalterno 18

135 metri quadri

N. civico 21

Immobile n. 2

Comune H199 - RAVENNA (RA)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana RA Foglio 45

Natura A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI

Particella 232

Consistenza 4 vani

Subalterno 82

Ispezione telematica

n. T1 199924 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 12:16:20

Richiedente ██████████ per conto di ██████████

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24848

Registro particolare n. 18207

Presentazione n. 2 del 28/12/2023

Indirizzo	VIALE SERGIO CAVINA	N. civico	9-11
Piano	T-1		
Immobile n.	3		
Comune	H199 - RAVENNA (RA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	RA Foglio 45	Particella	232
Natura	A10 - UFFICI E STUDI PRIVATI	Consistenza	3 vani
Indirizzo	VIALE SERGIO CAVINA	N. civico	9-11
Piano	T-1		
Immobile n.	4		
Comune	H199 - RAVENNA (RA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	RA Foglio 45	Particella	232
Natura	D8 - FABBRICATI COSTRUITI PER ESIGENZE COMMERCIALI	Consistenza	-
Indirizzo	VIALE SERGIO CAVINA	N. civico	9-11
Piano	1		
Immobile n.	5		
Comune	H199 - RAVENNA (RA)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	RA Foglio 45	Particella	232
Natura	C3 - LABORATORI PER ARTI E MESTIERI	Consistenza	55 metri quadri
Indirizzo	VIALE SERGIO CAVINA	N. civico	11
Piano	1		

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE
Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
DELLA SOCIETA' PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Sede
Codice fiscale -
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO
Denominazione o ragione sociale PONTI CONFEZIONI S.R.L.
Sede RAVENNA (RA)
Codice fiscale ██████████
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Ispezione telematica

n. T1 199924 del 09/05/2024

Inizio ispezione 09/05/2024 12:16:20

Richiedente [REDACTED] per conto di [REDACTED]

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 24848

Registro particolare n. 18207

Presentazione n. 2 del 28/12/2023

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI DEPOSITA COPIA CONFORME DELLA SENTENZA N.69/2023 - R.G. LIQUIDAZION E GIUDIZIALE CCII N.45/2023 (R.G. IST. LIQUIDAZ. GIUDIZ. N.78/2023) DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETA' PONTI CONFEZION I S.R.L. SEDE RAVENNA [REDACTED] EMESSA DAL TRIBUNALE DI RAVENNA I N DATA 10.11.2023 E PUBBLICATA IN DATA 16.11.2023. SI AUTORIZZA LA PRE NOTAZIONE A DEBITO DELLE SPESE DI PROCEDURA COME PER LEGGE.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: RAVENNA

Fascia/zona: Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDA

Codice zona: B1 TRIBUNALE-VIA VICOLI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1200	2000	L	6,4	10,5	L

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni





Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: RAVENNA

Comune: RAVENNA

Fascia/zona: Centrale/B.GO S. ROCCO-S.BIAGIO-S. VITTORE, ZONA STADIO-OSPEDA

Codice zona: B1 TRIBUNALE-VIA VICOLI

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1550	2100	L	5,8	7,9	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



I prezzi sottoindicati, riferiti a compravendite/locazioni, sono un valore medio di mercato. Viste le notevoli variabili che incidono sui prezzi degli immobili, al fine di una valutazione corretta e puntuale, è opportuno rivolgersi ad un operatore immobiliare professionale.

Ravenna Quartiere Centro Storico

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.800	3.400	11	14
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.500	9	11
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	1.000	1.700	6	8
NEGOZI ASSI COMMERCIALI	3.000	5.000	25	45
NEGOZI	800	1.700	8	15



Ravenna Quartiere S.Biagio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.500	3.200	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	900	1.600	6	10
NEGOZI	1.200	2.700	7	15

Ravenna Quartiere S.Rocco/Stadio

TIPOLOGIE	PREZZI 2023			
	COMPRAVENDITE (€/mq)		LOCAZIONI (€ mensili a mq calpestabile)	
	MINIMI	MASSIMI	MINIMI	MASSIMI
RESIDENZIALE NUOVO O RISTRUTTURATO	2.500	3.200	10	12
RESIDENZIALE USATO (MAX 20 ANNI)	1.500	2.200	8	10
RESIDENZIALE DA RISTRUTTURARE	600	1.100	/	/
UFFICI	900	1.600	6	10
NEGOZI	1.200	2.700	7	15