

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**LOTTO N.2**

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

**PERIZIA**

\*\*\*

**ANONIMA**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILI**

**Sito in Faenza (RA) via Sant’Umiltà .....**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.....**

**CURATORE: RAG.....**

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

\* \* \*

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in due lotti distinti,

**precisando che sarà necessaria idonea Comunicazione di Inizio Lavori asseverata per il tamponamento della porta di comunicazione ora esistente fra le due unità immobiliari.**

\*\*\*

**LOTTO N.2**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di stima, risultano così identificate:

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

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

**-Fg.175-particella 109-sub.33-Cat.C/1-Classe 6-Consistenza 36 mq.-dati di superficie mq.39-Rendita €.606,11-via S.Umiltà n.. piano T**

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

\*\*\*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

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

- Negozio p.t. => *mq40,20*

\*\*\*

### **CONFINI**

Il ben oggetto della presente relazione confina con:

Unità immobiliare stessa ditta intestata, Beni comuni non censibili (corte e vano scala condominiale), salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **PROPRIETA'**

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

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato in condominio, denominato "VIA SANT'UMILTA", posto al P.T. a destinazione negozio, ubicato in Comune di Faenza (RA) via S.Umiltà n...., nell'immediata periferia della città.

Il complesso immobiliare, di cui i beni trattati sono parte, presenta n. 5 piani

fuori terra e uno interrato, recante caratteristiche tipologiche e di finitura

riconducibili a edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale.

Il bene immobile in oggetto a destinazione Negozio con sviluppo al piano

terra, risulta accessibile dall'esterno dello stabile tramite corte condominiale

di cui al Sub 1, posta in fregio alla via S. Umiltà e pavimentata in manto

asfaltato.

L'ingresso al PT avviene tramite vetrina dotata di porta con apertura ad anta,

realizzata mediante telaio in alluminio anodizzato colore nero e doppio

vetro. (si rileva in fase di sopralluogo la rottura del vetro costituente la

vetrina).

Internamente il bene presenta paramenti murari intonacati civilmente e

tinteggiati in tonalità cromatica differente rispetto la parete interessata.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche di scelta commerciale, come

pure il rivestimento del locale igienico anche se di differente formato e tipo e

tonalità cromatica.

Gli infissi alle finestre del piano terra sono lignei dotati di vetro semplice.

Il bene immobile risulta servito da acqua e luce.

E' presente impianto di riscaldamento/clima alloggiato nel controsoffitto,

alimentato da pompa di calore.

Gli impianti tecnologici risultano comunque da verificarsi in ordine alle

vigenti normative in materia.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle

murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie catastali,

puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => mq40,20

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

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

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

Abilitativi:

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

fabbricato urbano;

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

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

di sopraluogo;

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

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 n. 3449 rilasciata in

data 07/10/1991 prot. 3130/3309 per difformità alla Lic. Ed. 128/1965 e

successive varianti;

- Autorizzazione Edilizia n. 192 del 24/04/1993 P.E. 477/1992 per

adeguamento impianto elettrico e ascensore;

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

singole unità immobiliari.

Dalla comparazione tra lo stato legittimo (D.I.A 914/2003) e quanto rilevato

in loco si riscontra una sostanziale congruenza nello sviluppo dei cespiti

trattati fatto salvo per limitate difformità e/o errori di rappresentazione che si

vanno di seguito a elencare.

- Avvenuta realizzazione di parete limitrofa alla porta di collegamento con

l'attiguo Negozio sub.4

- Differente o errata rappresentazione grafica della porta e conseguente

spalletta di accesso al Disimpegno;

- Differente o mancata rappresentazione grafica dello scalino di accesso al

WC;

- Differente o errata rappresentazione grafica della posizione delle finestra ad

altezza ml. 2,90 posta nel WC.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del

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

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

ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle

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

**l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,**

**accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai**

**sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive**

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

**luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

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

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

riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea

pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti.

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

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

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

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

verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

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

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

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

\*\*\*

**PROVENIENZA**

	<b>-Verbale di assemblea di società a.r.l. con unico socio redatto dal Notaio</b>	
	<b>Pula</b> in data 11.6.2021 rep.5811/racc.4683 registrato a Ravenna il	
	14.06.2021 serie 1T n.6640 con il quale la soc..... S.r.l. con sede in Faenza	
	cambia denominazione e sede in .....l. con sede a Ravenna	
	<b>-Art.6301 del 08.06.2018</b> –Atto Notarile Pubblico del 06.06.2018	
	nr.rep.155918/2415-Atto tra vivi-Compravendita a favore .....	
	(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di	
	1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1	
	per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	
	<b>-Art.12456 del 30.10.2018</b> –Atto Notarile Pubblico del 22.10.2018	
	nr.rep.41866/13492-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
	..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) contro	
	..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) (RETTIFICA ALLA	
	Trascrizione art.1658 del 15.02.2017)	
	<b>-Art.1658 del 15.02.2017</b> –Atto Notarile Pubblico del 02.02.2017	
	nr.rep.13663/7183-Atto tra vivi-Fusione di società a favore	
	..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto	
	di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) contro	
	.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	

	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)	
	<b>-Art.10574 del 21.10.2015</b> –Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata	
	del 29.09.2015 nr.rep.44147/13189-Atto tra vivi-Fusione di società per	
	incorporazione a favore ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	
	1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 13300,2/100000) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	
	1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 13300,2/100000)	
	<b>-Art.434 del 09.01.2007</b> –Atto notarile pubblico del 13.12.2006	
	nr.rep.16538/4731-Atto tra vivi-Compravendita a favore	
	.....S.P.A. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1) Contro..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	
	<b>-Art.435 del 09.01.2007</b> –Atto Notarile pubblico del 13.12.2006	
	nr.rep.16538/4731-Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità a	
	favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 3/4) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)	
	<b>-Art.4497 del 22.03.2003</b> –Atto Amministrativo del 20.02.2003	
	nr.rep.42/532-Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione	



a favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 3/4) contro ..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

**-Art.8296 del 29.09.1988**–Successione a favore .....

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

favore e a carico .....

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

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

Atto giudiziario-sentenza dichiarativa di fallimento a favore Massa dei

Creditori del fallimento .....l.(relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro ..... (relativamente

all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

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

nr.rep.155919/24126-Ipoteca volontaria-Concessione a garanzia di mutuo

fondario a favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il

diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro ..... (relativamente

all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

\*\*\*

### **(L) ESISTENZA DI PARTI COMUNI O SERVITU'**

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

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.175-particella 237-**sub.1**-Bene comune non censibile (Area di sedime e

corte P.T.) ai sub. da 8 a 17, da 19 a 28, da 30 a 33

\*\*\*

**STIMA E VALORE DEL LOTTO FORMATO N.2**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto della unità immobiliare oggetto di stima, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e Agenzie Immobiliari operanti nel settore), della contrazione del mercato immobiliare (=per beni simili), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di presumibile realizzo del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), come segue:

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

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie, puramente a titolo indicativo è risultata di circa: Negozio p.t. => mq40,20 a corpo

**VALORE INTERO BENE** €. **48.000,00**

\*\*\*

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI RAVENNA**

**SEZIONE CIVILE-FALLIMENTARE**

\* \* \*

**LOTTO N.2**

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

**ALLEGATO “A”**

\*\*\*

**ANONIMO**

**PERIZIA DI STIMA IMMOBILI**

**Sito in Faenza (RA) via Sant’Umiltà .....**

\*\*\*

**GIUDICE DELEGATO: DOTT.....**

**CURATORE: RAG.....**

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

\* \* \*

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL’IMMOBILE**

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

\*\*\*

**LOTTO N.2**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di stima, risultano così identificate:

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

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

**-Fg.175-particella 109-sub.33-Cat.C/1-Classe 6-Consistenza 36 mq.-dati di**

superficie mq.39-Rendita €.606,11-via S.Umiltà n.. piano T

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

\*\*\*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

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

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

- Negozio p.t. => *mq40,20*

\*\*\*

### **CONFINI**

Il ben oggetto della presente relazione confina con:

Unità immobiliare stessa ditta intestata, Beni comuni non censibili (corte e vano scala condominiale), salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **PERTINENZA**

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

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL BENE**

**Intera Proprietà** di una porzione di fabbricato in condominio, denominato "VIA SANT'UMILTA", posto al P.T. a destinazione negozio, ubicato in Comune di Faenza (RA) via S.Umiltà n...., nell'immediata periferia della città.

Il complesso immobiliare, di cui i beni trattati sono parte, presenta n. 5 piani

fuori terra e uno interrato, recante caratteristiche tipologiche e di finitura

riconducibili a edifici condominiali a prevalente destinazione residenziale.

Il bene immobile in oggetto a destinazione Negozio con sviluppo al piano

terra, risulta accessibile dall'esterno dello stabile tramite corte condominiale

di cui al Sub 1, posta in fregio alla via S. Umiltà e pavimentata in manto

asfaltato.

L'ingresso al PT avviene tramite vetrina dotata di porta con apertura ad anta,

realizzata mediante telaio in alluminio anodizzato colore nero e doppio

vetro. (si rileva in fase di sopralluogo la rottura del vetro costituente la

vetrina).

Internamente il bene presenta paramenti murari intonacati civilmente e

tinteggiati in tonalità cromatica differente rispetto la parete interessata.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche di scelta commerciale, come

pure il rivestimento del locale igienico anche se di differente formato e tipo e

tonalità cromatica.

Gli infissi alle finestre del piano terra sono lignei dotati di vetro semplice.

Il bene immobile risulta servito da acqua e luce.

E' presente impianto di riscaldamento/clima alloggiato nel controsoffitto,

alimentato da pompa di calore.

Gli impianti tecnologici risultano comunque da verificarsi in ordine alle

vigenti normative in materia.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale dell'unità immobiliare in oggetto, al lordo delle

murature da misurazione grafica ricavate dalle planimetrie catastali,

puramente a titolo indicativo è risultata di circa:

- Negozio p.t. => mq40,20

\*\*\*

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

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

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

Abilitativi:

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

fabbricato urbano;

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

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

di sopraluogo;

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

- Concessione in Sanatoria ai sensi della Legge 47/1985 n. 3449 rilasciata in

data 07/10/1991 prot. 3130/3309 per difformità alla Lic. Ed. 128/1965 e

successive varianti;

- Autorizzazione Edilizia n. 192 del 24/04/1993 P.E. 477/1992 per

adeguamento impianto elettrico e ascensore;

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

singole unità immobiliari.

Dalla comparazione tra lo stato legittimo (D.I.A 914/2003) e quanto rilevato

in loco si riscontra una sostanziale congruenza nello sviluppo dei cespiti

trattati fatto salvo per limitate difformità e/o errori di rappresentazione che si

vanno di seguito a elencare.

- Avvenuta realizzazione di parete limitrofa alla porta di collegamento con

l'attiguo Negozio sub.4

- Differente o errata rappresentazione grafica della porta e conseguente spalletta di accesso al Disimpegno;

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

- Differente o errata rappresentazione grafica della posizione delle finestra ad altezza ml. 2,90 posta nel WC.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità delle difformità sopra indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19 bis,

**l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

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

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali,

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

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

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

sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative

vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile

dalla verifica documentale.

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

riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione

dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione

delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento

delle procedure, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se

queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in

quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe

anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin

qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti

gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente

indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta

in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato,

considerate le difformità sopra elencate, non risulta correttamente

rappresentare lo stato dei luoghi.

Si precisa inoltre che dalla verifica della documentazione catastale depositata

presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna, l'Elaborato Planimetrico in atti

di cui prot. RA0164380 / 2003 afferente al complesso edilizio di cui i beni

trattati risultano "parte" reca erroneamente la particella 237 anziché 109.



\*\*\*

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

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

**-Art.6301 del 08.06.2018** –Atto Notarile Pubblico del 06.06.2018

nr.rep.155918/2415-Atto tra vivi-Compravendita a favore .....

(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di

1/1) contro ..... (relativamente all'unità negoziale n.1

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)

**-Art.12456 del 30.10.2018** –Atto Notarile Pubblico del 22.10.2018

nr.rep.41866/13492-Atto tra vivi-Fusione di società a favore

..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il

diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) contro

..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il

diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) (RETTIFICA ALLA

Trascrizione art.1658 del 15.02.2017)

**-Art.1658 del 15.02.2017** –Atto Notarile Pubblico del 02.02.2017

nr.rep.13663/7183-Atto tra vivi-Fusione di società a favore

..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto

di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il

diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1/1) contro

	.....(relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1), (relativamente all'unità negoziale n.2 per il	
	diritto di proprietà superficaria per la quota di 1/1)	
	<b>-Art.10574 del 21.10.2015</b> –Scrittura Privata con sottoscrizione autenticata	
	del 29.09.2015 nr.rep.44147/13189-Atto tra vivi-Fusione di società per	
	incorporazione a favore ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	
	1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 13300,2/100000) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1), (relativamente	
	all'unità negoziale n.2 per il diritto di proprietà superficaria per la quota di	
	1/1), (relativamente all'unità negoziale n.3 per il diritto di proprietà per la	
	quota di 13300,2/100000)	
	<b>-Art.434 del 09.01.2007</b> –Atto notarile pubblico del 13.12.2006	
	nr.rep.16538/4731-Atto tra vivi-Compravendita a favore	
	.....S.P.A. (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 1/1) Contro..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1)	
	<b>-Art.435 del 09.01.2007</b> –Atto Notarile pubblico del 13.12.2006	
	nr.rep.16538/4731-Atto per causa di morte-Accettazione tacita di eredità a	
	favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di	
	proprietà per la quota di 3/4) contro ..... (relativamente all'unità	
	negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)	
	<b>-Art.4497 del 22.03.2003</b> –Atto Amministrativo del 20.02.2003	

nr.rep.42/532-Atto per causa di morte-Certificato di denunciata successione

a favore ..... (relativamente all'unità negoziale n.1 per il diritto di

proprietà per la quota di 3/4) contro ..... (relativamente all'unità

negoziale n.1 per il diritto di proprietà per la quota di 3/4)

**-Art.8296 del 29.09.1988**-Successione a favore .....

**-Art.4043 del 07.06.1971**-Compravendita e regolamento di condominio a

favore e a carico .....

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI O SERVITU'**

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

Territorio di Ravenna relativo al bene trattato si evince:

-Fg.175-particella 237-**sub.1**-Bene comune non censibile (Area di sedime e

corte P.T.) ai sub. da 8 a 17, da 19 a 28, da 30 a 33

\*\*\*

### **STIMA E VALORE DEL LOTTO FORMATO N.2**

Il valore del bene stimato a corpo e non a misura, per l'intera proprietà, si

quantifica in complessivi **€.48.000,00 (=€.quarantottomila/00)**

Con Osservanza

Lugo 20.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO

.....