

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ

R.G. 8/2026

CURATORE DOTT.SSA CHIARA BOZZANO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TECNICO INCARICATO:

ING. BRUNO PIEMONTESE

via Bovini, 41 – 48123 Ravenna

Tel. 0544/502618 - Fax 0544/467182

[Mail info@studiopiemontese.it](mailto:info@studiopiemontese.it)

Ravenna, 09 settembre 2026



TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILL.MO GIUDICE DELEGATO DOTT. PAOLO GILOTTA

*** * ***

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DELLA SOCIETÀ '

LIQUIDAZIONE"

CURATORE DOTT.SSA CHIARA BOZZANO

*** * ***

PREMESSA

A seguito di incarico ricevuto da parte del Curatore dott.ssa Chiara Bozzano, lo scrivente Ing. Bruno Piemontese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 1049 e all'albo dei periti e consulenti tecnici di codesto Tribunale, veniva nominato quale stimatore dei beni immobili.

Dopo aver effettuato in loco nel giorno 01/09/2026 i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia dell'Entrate – Ufficio Territorio della Provincia di Ravenna – Comune di Ravenna (Catasto fabbricati e/o Terreni), lo scrivente redige e rassegna la presente relazione di accertamento peritale di stima di unità immobiliare a destinazione commerciale sita in Comune di Ravenna (RA), Via Camillo Benso Cavour n. 104 e con ingresso condominiale al civico n. 106, in ottemperanza all'incarico ricevuto.

CONSISTENZA, UBICAZIONE E DESCRIZIONE SOMMARIA

Trattasi di porzioni di piccolo edificio condominiale e precisamente il compendio consiste unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da un locale ad uso

negozio posto al piano terra con retrostanti n. 3 locali ad uso magazzino accessibili da disimpegno di collegamento con gradini, un locale ripostiglio, disimpegno, servizio igienico (cieco), con corte interna esclusiva, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni, sito in pieno centro storico a Ravenna, in via Camillo Benso Cavour asse viario di primario pregio e storicamente riconosciuto come la via principale dello shopping cittadino con accesso alla vetrina al civico n. 104 e con ingresso condominiale al civico n. 106.

Attualmente l'unità immobiliare è adibita alla vendita di calzature ed accessori e relativi magazzini e servizi.

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte assieme ad altre è stato costruito prima del 1942 e risulta rappresentato nella mappa catastale d'impianto degli anni 1920-1930.

Come già accennato, l'unità immobiliare è posta interamente al piano terra ed è costituita da un locale ad uso negozio con retrostanti n. 3 locali ad uso magazzino accessibili da disimpegno di collegamento con gradini, un locale ripostiglio, disimpegno, servizio igienico (cieco), oltre corte interna esclusiva che offre particolare pregio all'unità immobiliare in funzione della collocazione in pieno centro storico, il tutto oltre le proporzionale comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte assieme ad altre unità immobiliari.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire direttamente dalla vetrina posta su via Cavour al civico n. 104 tramite la quale si accede al locale negozio. Inoltre, come desumibile dalla documentazione amministrativa reperita presso il Comune di Ravenna

sarebbe possibile, dal portoncino e successivo ingresso condominiali, accedere al primo ed ampio locale magazzino retrostante il negozio.

Superficie reale: locale negozio pari a circa mq 26,18, servizi retrostanti: magazzini, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico (cieco) pari a circa 73,45 mq, corte esclusiva pari a circa mq 15,85.

Superficie commerciale ragguagliata: circa mq 64,50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta intestato come segue (*Allegato 2 e 3*):

- all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, bene intestato a:

◦

proprietà per 1/1;

del seguente bene:

- **Sez. RA, Foglio 75 , Particella 22, Sub. 5**, Zona Censuaria 1, Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 51 mq, Superficie catastale totale: mq 70, Rendita € 2.041,30, via Camillo Benso Conte di Cavour n. 106, piano T.

L'unità immobiliare, unitamente ad altre (estraneie al presente procedimento), insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna (*Allegato 3*):

- Foglio 75, Particella 22, Qualità Ente Urbano, Superficie mq 140.

Risultano inoltre individuati dall'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni, i seguenti Beni Comuni non censibili (BCNC):

- **Sez. RA, Foglio 75 , Particella 22, Sub. 6**, via Camillo Benso Conte di Cavour

n. 106, p.T, B.C.N.C. (Ingresso a tutti i sub.)

- **Sez. RA, Foglio 75 , Particella 22, Sub. 7,** via Camillo Benso Conte di Cavour n. 106, p.T-1-2, B.C.N.C. (Vano scala e deposito bici comune ai sub. 3 e 4). - L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento non gode della proporzionale comproprietà su tale bene.

CONFINI

Il fabbricato al Piano Terra: Via Camillo Benso Cavour, Mapp. 23
sub. 6), parti comuni (Mapp. 22 sub. 6 e 7)
on sede in Rimini (Mapp. 20) on sede
in Rimini (Mapp. 30), al primo piano: salvi altri apparenti alle
planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

PROPRIETÀ

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura risulta intestata come segue:

◦ in
proprietà per 1/1.

OPPORTUNITÀ DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere dello scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in un locale commerciale posto al piano terra con annessi magazzini, ripostiglio, servizio igienico (cieco) e corte esclusiva, non si ritiene opportuno suddividerlo in più lotti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In merito alla situazione occupazionale, si precisa che l'unità immobiliare risulta attualmente occupata e come comunicato dal Curatore Dott.ssa Bozzano Chiara, il termine di tale occupazione è fissato per la data del 30 settembre 2026.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

In merito all'esistenza di parti comuni e servitù, si rimanda all'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Paolo Gentile di Lugo del 16/02/2022, Rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna in data 18.02.2022 al n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18.02.2022 all'art. 2259, con cui la società proprietaria ha acquistato il bene in oggetto, dal quale si evince che: [...] *La consistenza in oggetto viene venduta ed acquistata, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con tutte le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, e con la proporzionale comproprietà delle parti e cose comuni del fabbricato di cui essa consistenza fa parte a norma di legge e dei titoli di provenienza, ben noti alla parte acquirente, nulla escluso o riservato.*

A migliore identificazione delle unità immobiliari oggetto del presente atto, del posizionamento dei vari subalterni e dell'individuazione delle parti comuni, le parti fanno espresso ed incondizionato riferimento a tutti i documenti catastali, elaborati planimetrici ed elenco subalterni ben noti alla parte acquirente che dichiara di conoscere e di avere già copia degli stessi, in particolare si precisa che in detto elaborato planimetrico:

- l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 costituisce bene non censibile

(ingresso comune a tutti i subalterni);

- l'unità immobiliare identificata con il subalterno 7 costituisce bene non censibile (vano scala e deposito bici comune ai subalterni 3 e 4);

I rapporti tra i condomini e la gestione amministrativa del fabbricato di cui è parte la consistenza in oggetto sono disciplinati a norma delle vigenti disposizioni di legge in materia. [...]

Dal suddetto atto, con riferimento all'area pertinenziale di cui è dotata l'unità immobiliare in oggetto, si rileva inoltre quanto segue: [...] *la parte acquirente dichiara di essere edotta e di accettare che*

a) l'accesso alla suddetta area pertinenziale in oggetto dovrà essere liberamente consentito qualora ciò si rendesse necessario ai fini della manutenzione, ispezione o riparazione agli enti, servizi ed impianti comuni del fabbricato; [...]

Si rileva inoltre quanto segue: [...] *d) il sottotetto sovrastante l'unità immobiliare posta all'ultimo piano (unità immobiliare identificata con il subalterno 4), attualmente non accessibile, è escluso dalle parti comuni condominiali e pertanto rientra nella facoltà del proprietario dell'ultimo piano quella di poterlo utilizzare per eventuali future sopraelevazioni, previo rilascio delle prescritte autorizzazioni ai sensi di legge; [...]*

Infine dal suddetto atto si evince anche quanto segue: [...] *e) in dipendenza della costituzione del condominio, nonché per la migliore utilizzazione di ciascuna unità immobiliare si intendono costituite a reciproco favore e carico tutte le servitù nascenti ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà, tra le quali, per destinazione del padre di famiglia, la servitù a carico dell'unità immobiliare posta ai piani secondo e terzo (particella identificata con il*

subalterno 4) ed a favore delle restanti unità immobiliari facenti parte del fabbricato per consentire l'accesso di personale tecnico alla copertura del fabbricato attraverso il terrazzo posto al piano terzo dell'immobile stesso, per consentire le necessarie opere di manutenzione, controllo e di riparazione all'antenna di ricezione TV, per la pulizia dei comignoli e delle canne di esalazione. [...]

Appaiono infine quali parti comuni alle unità immobiliari, tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

SPESE CONDOMINIALI, DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

In merito all'esistenza di spese condominiali e di gestione e manutenzione dell'immobile, si rimanda all'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Paolo Gentile di Lugo del 16/02/2022, Rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna in data 18.02.2022 al n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18.02.2022 all'art. 2259, con cui la società proprietaria ha acquistato il bene in oggetto, dal quale si evince, come in parte già precisato, che: [...]

b) la consistenza in oggetto non dovrà sostenere le spese condominiali relative alla manutenzione ordinaria delle scale e del locale deposito bici, nonché quelle relative all'illuminazione del corridoio (identificato con il subalterno 6);

c) le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie di quanto a servizio di tutte le unità immobiliari facenti parte del fabbricato saranno a carico dei proprietari delle unità immobiliari stesse in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno;

d) il sottotetto sovrastante l'unità immobiliare posta all'ultimo piano (unità immobiliare

identificata con il subalterno 4), attualmente non accessibile, è escluso dalle parti comuni condominiali e pertanto rientra nella facoltà del proprietario dell'ultimo piano quella di poterlo utilizzare per eventuali future sopraelevazioni, previo rilascio delle prescritte autorizzazioni ai sensi di legge;

e) in dipendenza della costituzione del condominio, nonché per la migliore utilizzazione di ciascuna unità immobiliare si intendono costituite a reciproco favore e carico tutte le servitù nascenti ai sensi dell'articolo 1062 del Codice Civile a seguito del frazionamento dell'originaria unica proprietà, tra le quali, per destinazione del padre di famiglia, la servitù a carico dell'unità immobiliare posta ai piani secondo e terzo (particella identificata con il subalterno 4) ed a favore delle restanti unità immobiliari facenti parte del fabbricato per consentire l'accesso di personale tecnico alla copertura del fabbricato attraverso il terrazzo posto al piano terzo dell'immobile stesso, per consentire le necessarie opere di manutenzione, controllo e di riparazione all'antenna di ricezione TV, per la pulizia dei comignoli e delle canne di esalazione. [...]

PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio Paolo Gentile di Lugo del 16/02/2022, Rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna in data 18.02.2022 al n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18.02.2022 all'art. 2259 si rileva che la Società Ishilux S.r.l. con sede in Ravenna acquista il bene in oggetto, dalla Sig.ra Fioravanti Giuliana e precisamente: [...] negozio con tre magazzini, disimpegno, w.c. e ripostiglio ubicato al piano terra, oltre a pertinenziale corte esclusiva; riportato all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Ravenna – Territorio, Catasto Fabbricati, Comune di Ravenna,

sezione Ravenna, al foglio 75, particella 22, subalterno 5, Via Camillo Benso Conte di Cavour n.106, piano T, zona censuaria 1, categoria C/1, classe 10, consistenza metri quadrati 51 (cinquantuno), superficie catastale metri quadrati 70 (settanta), rendita catastale euro 2.041,30; [...]

Dal suddetto atto si rileva inoltre che: [...] La parte venditrice presta alla parte acquirente ogni garanzia di legge per i vizi e l'evizione, dichiarando che la consistenza sopra venduta è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da pesi, vincoli di sorta, diritti reali parziari a terzi spettanti, prelazioni legali, trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie, [...]

VINCOLI URBANISTICI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti.

In particolare, il R.U.E. del Comune di Ravenna, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trova il compendio in oggetto all'interno del seguente ambito (*Allegato 9*):

- **RUE 4.1 Componente di zona:** Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico, Art. VIII.2.11
- **RUE 4.1 Edificio:** Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSD - **Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico**, Art. VIII.2.6.

Dalla normativa di cui sopra si rileva:

1. *Sono Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico CSD gli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della Città storica e sono prevalentemente destinati alla residenza. Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva. Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possano ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione-riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o condonate.*
2. *Per tali Edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS e RRC.*
Sono consenti altresì interventi di RE solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.

RUE 4.1 Componente perimetrale:

- Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie
Art. VIII.2.2 c2;
- Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica, Art. VIII.2;

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

Si precisa che in data 05.11.2024 vi è stata la riassunzione parziale della proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) di Ravenna ai sensi dell'art. 3 comma 2 e dell'art. 45 comma 2 della L.R. 24/2017 e ss.mm.

In data 06/08/2026 è stato adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG) con delibera di Consiglio ed in data 26/08/2026 pubblicato sul BUR. Successivamente ci sarà la fase dell'approvazione, in cui il Piano verrà trasmesso al Cuav (Comitato urbanistico di area vasta) che esaminerà la proposta adottata e verificherà la coerenza del piano con le normative, la tutela dell'ambiente e il territorio. Il Cuav esprimerà il proprio parere entro 120 giorni dalla ricezione della documentazione. Una volta ottenuto il parere del Cuav gli uffici tecnici del Comune dovranno adeguare la proposta di Pug entro 60 giorno e riportarla in Consiglio comunale per l'approvazione definitiva.

Dal momento in cui entrerà in vigore il “nuovo strumento urbanistico”, le normative nonché le prescrizioni ora vigenti, potrebbero subire variazioni.

Alla luce di quanto sopra, lo scrivente ritiene che l'eventuale l'aggiudicatario, potrà e dovrà svolgere ogni ulteriore e necessario approfondimento con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.

Dalla consultazione del PUG adottato, l'area in cui si trova il compendio in oggetto è classificata all'interno del seguente ambito:

- Centro storico edifici di valore documentario e/o tipologico (CSD), art. 3.2.6;

- UE – Delimitazioni delle unità edilizie, art. 3.2;
- Perimetro del Centro storico, art. 3.2;
- Aree di pertinenza degli edifici, art. 3.2.10

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*Allegato 8*) aggiornate alla data del 20/07/2026, risultano al ventennio le seguenti trascrizioni ed iscrizioni.

Atti di provenienza

Dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio con atto del Notaio Gentile Paolo di Lugo in data 16/02/2022 rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna il 18/02/2022 n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18/02/2022 al rg n.3219, art. n. 2259, la società Ishilux s.r.l. con sede in Ravenna acquistava dalla Sig.ra Fioravanti Giuliana, il bene in oggetto

Precedentemente alla Sig.ra _____) pervenuta in possesso del bene oggetto del presente procedimento per i seguenti titoli:

- in parte con successione testamentaria al padre, Sig _____ , deceduto a Ravenna il 24/12/2005 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale a rogito Notaio Gradassi di Ravenna il 18/01/2006, rep. 943/648 e registrata a Ravenna il 25/01/2006 n. 206/1T, portante altresì accettazione espressa di eredità trascritta a Ravenna il 03/02/2006 rg n. 3295 all'art. n.1915, giusta successione registrata a Ravenna il 25/10/2006 n. 32 vol. 1118 e trascritta a Ravenna il

15/01/2007 rg n. 1235 all'art. n.877;

- in parte per rinuncia abdicativa del diritto di usufrutto in capo alla sig.ra

come da atto Notaio Eraldo Scarano di Ravenna del 21/03/2017 rep.

140211/35439 registrato a Ravenna il 14/04/2017 n. 2399/1T e trascritto a

Ravenna il 14/04/2017 rg n.6277 all'art n.3994. Al Sig. _____ la

consistenza in oggetto è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al ventennio.

Servitù, Atti d'obbligo, Convenzioni, ecc.

Si rimanda a quanto richiamato nell'atto a rogito del Dott. Notaio Paolo Gentile del 16/02/2022 rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna il 18/02/2022 n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18/02/2022 al rg n.3219, art. n. 2259.

Trascrizioni pregiudizievoli

- **Art. 3786 del 16/03/2026 Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

° gravante sul bene distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez.

RA, Foglio 75, Particella 22, sub. 5

a favore: Massa dei Creditori della Società

contro: _____ in sede in Ravenna (RA), P.IVA _____

Iscrizioni

- Negativo

A parere dello scrivente e fermo restando ogni verifica e controllo a cura del rogitante, appaiono quali atti pregiudizievoli le seguenti **trascrizioni**:

- **Art. 3786 del 16/03/2026 Trascrizione della sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITÀ ALL'USO

Dall'atto di compravendita (*Allegato 7*) a firma del Notaio con atto del Notaio Gentile Paolo di Lugo in data 16/02/2022 rep. n. 6152/4673 registrato a Ravenna il 18/02/2022 n. 1692/1T e trascritto a Ravenna in data 18/02/2022 al rg n.3219, art. n. 2259, si rileva quanto segue: [...] *con riferimento agli articoli 40, 41 e 46 della legge numero 47 del 28 febbraio 1985 e del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, dichiara:*

- che l'edificazione della consistenza in oggetto, e del fabbricato di cui essa fa parte, è stata iniziata e completata in data antecedente al primo settembre 1967; successivamente sono state eseguite opere per le quali il Comune di Ravenna in data 29 maggio 1968 ha rilasciato il Permesso n.669 Pratica n.13410, in data 3 marzo 1984 ha rilasciato l'Autorizzazione n.274/84 Pratica P.G. n.2482 del 20 gennaio 1984, in data 6 settembre 2017 è stata protocollata la Segnalazione Certificata di inizio Attività in sanatoria P.G. n.147844/2017 Pratica VBC n.7064/2017; la parte acquirente come sopra costituita e rappresentata, dichiara di aver ricevuto copia della Relazione Tecnica Integrata redatta dal geometra Daniele Pappi di Ravenna in data 12 dicembre 2021 nella quale viene precisato che non è stato reperito presso il competente Archivio Comunale il certificato di abitabilità [...]

In merito all'indagine amministrativa, si vuole precisare che non è stato possibile risalire alla concessione di Costruzione del fabbricato.

Come sopra già accennato, si può comunque rilevare che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato anteriormente all'anno 1942, e che lo stesso è presente nella mappa catastale d'impianto degli anni 1920-1930.

Successivamente l'edificio è stato oggetto di interventi edilizi ed anche in relazione a quanto dichiarato nel rogito di compravendita (*Allegato 7*), si rileva che presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al compendio in oggetto (*Allegato 6*):

- **Autorizzazione Lavori Edili PG 8575 del 09/03/1965, Permesso n. 375 del 26/03/1963** intestata a Fioravanti Gino per lavori edili di ripassatura del tetto, rifacimento di soffitti, riprese di intonaco, in Ravenna Via Cavour n. 106 ;
- **Proroga PG 28399/1965** del 27/07/1965 autorizzata il 02/08/1965 fino al 29/01/1966;
- **Autorizzazione rinnovo** n. 1644/1965 del 11/09/1965 **PG 32444/1965** del 01/09/1965;
- **Autorizzazione variante** al rifacimento copertura n. 2171/1965 del 14/01/1966 **PG 42739/1965** del 24/11/1965;
- **Autorizzazione ricostruzione** fabbricato sul retro n. 752/1966 del 16/05/1966 **PG 7457/1966** del 02/03/1966;
- **Autorizzazione demolizione fabbricato sul retro** n. 368/1966 del 18/04/1966 **PG 7458/1966** del 02/03/1966 (dall'esito di sopralluogo risulta che oltre alla demolizione del fabbricato sul retro sono stati demoliti e ricostruiti le scale e i

solai del fabbricato principale);

- **Autorizzazione modifiche al fabbricato** su via Cavour n. 1169/1966 del 13/07/1966 **PG 20840/1966** del 27/05/1966;
- **Abitabilità PG 10949/1967** del 17/03/1967 rilasciata con certificato il 28/04/1967 (relativa alle unità immobiliari al 1° e 2° piano);
- **Autorizzazione manutenzione ordinaria** n. 274/1984 del 03/03/1984 **PG 2482/1984** del 20/01/1984;
- Restauro PG 29323/1987 (non concesso) NON REPERIBILE (come da comunicazione del Comune allegata)
- Autorizzazione PG 16363/1993 NON REPERIBILE (come da comunicazione del Comune allegata)
- DIA PG 47728/1997 NON REPERIBILE (come da comunicazione del Comune allegata)
- DIA PG 24418/2000 NON REPERIBILE (come da comunicazione del Comune allegata)
- Autorizzazione PG 4478/2001 NON REPERIBILE (come da comunicazione del Comune allegata)
- Illecito edilizio VE 85/2003 per installazione motore condizionatore nella corte, chiuso per ripristino il 15/07/2004
- SCIA Sanatoria art. 17bis PG 147844/2017 del 06/09/2017 riguarda tutto il fabbricato ai civici 104-106.

Sulla base del sopralluogo svolto, non sono state rilevate sostanziali difformità rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato dell'ultimo titolo reperito

Si precisa però che in sede di sopralluogo si è rilevata la presenza di alcune contropareti/pareti attrezzate in arredo con presenza di sporgenze e nicchie, interamente addossate alle pareti murarie perimetrali nello spazio adibito alla zona vendita, utilizzate per l'esposizione della merce e realizzate in parte anche in materiale ligneo. E' stato inoltre realizzato un piccolo tramezzo con adiacente paretina in materiale ligneo sempre per l'esposizione della merce adiacente ai gradini che dal locale negozio conducono ai retrostanti magazzini.

Tali pareti in arredo, interamente addossate alle murature perimetrali, sono realizzate come detto con sporgenze e nicchie di diverse dimensioni. Occupando però l'intera superficie della parete muraria, è risultata di fatto impedita la misurazione effettiva tra le murature stesse per cui non è stato possibile appurare con precisione l'effettivo dimensionamento del locale negozio. Da una veloce ricostruzione dell'esatto posizionamento delle pareti in arredo e non, comparando gli elaborati grafici reperiti presso il Comune di Ravenna e quanto appurato in sede di sopralluogo, apparirebbe uno scostamento nelle misurazioni del locale negozio.

Anche nel più ampio locale magazzino retrostante il locale negozio sono presenti contropareti addossate alle murature perimetrali (individuate sul grafico della sanatoria del 2017).

La partizione muraria a separazione tra piccolo disimpegno e magazzino risulta di spessore maggiore rispetto a quanto evidenziato graficamente.

Sono presenti n. 2 macchine esterne per il condizionamento posizionate nella corte interna, di cui una posizionata a terra, mentre l'altra è fissata a parete mediante staffe. Per l'installazione di questi macchinari non è stata reperita pratica edilizia.

Si precisa infine che per l'unità immobiliare in oggetto non è stata reperita alcuna richiesta né rilascio di Certificato di Conformità edilizia e Agibilità e non sono state neppure reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Sarà pertanto necessario procedere con la regolarizzazione di tutte le difformità esistenti nella consistenza che sarà accertata a cura dell'aggiudicatario con il conseguente iter amministrativo, nonché richiedere ed ottenere il Certificato di Conformità edilizia e Agibilità unitamente alle dichiarazioni di rispondenza dell'impiantistica presente ai sensi del D.M. 37/08) con loro eventuale ammodernamento e/o rifacimento.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso è stato rinvenuto agli atti comunali (*Allegato 6*):

- **Abitabilità PG 10949/1967** del 17/03/1967 rilasciata con certificato il 28/04/1967 relativa però ai soli appartamenti posti al 1° e 2° piano;
- Come già detto non è stata reperita abitabilità/agibilità per l'unità immobiliare in oggetto.

REGIME FISCALE

Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime fiscale applicabile all'acquirente.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi di porzioni di piccolo edificio condominiale e precisamente il compendio consiste unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da un locale ad uso negozio posto al piano terra con retrostanti magazzini e servizi, con corte interna esclusiva, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni, sito in pieno centro storico a Ravenna, in via Camillo Benso Cavour, asse viario di primario pregio e storicamente riconosciuto come la via principale dello shopping cittadino, con ingresso al locale negozio da vetrina al civico n. 104 e con con ingresso condominiale al civico n. 106.

Caratteristiche intrinseche:

L'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte assieme ad altre è stato costruito prima del 1942 e risulta rappresentato nella mappa catastale d'impianto degli anni 1920-1930.

Come già accennato, l'unità immobiliare è posta interamente al piano terra ed è costituita da un locale ad uso negozio con retrostanti n. 3 locali ad uso magazzino accessibili da un disimpegno di collegamento con gradini, un locale ripostiglio, disimpegno, servizio igienico (cieco), oltre corte interna esclusiva “a cielo aperto” pavimentata, che offre particolare pregio all'unità immobiliare in funzione della collocazione in pieno centro storico, il tutto oltre le proporzionale comproprietà sulle parti e cose comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte assieme ad altre unità immobiliari.

L'altezza all'interno del negozio è di m 2,63 circa con una porzione in cui il soffitto è ribassato con altezza di m 2,50 circa; l'altezza all'interno dei magazzini e del servizio igienico è di m 2,63 circa. Nel disimpegno con gradini che “collega” il locale negozio al

retrostante magazzino, l'altezza è variabile da m 1,91 circa a m 2,42 circa.

Si precisa che in sede di sopralluogo tutti i locali adibiti a magazzino e ripostiglio, risultavano ingombri di merce in essi depositata e riposta.

L'accesso all'unità immobiliare può avvenire direttamente dalla vetrina posta su via Cavour tramite la quale si accede al locale negozio, inoltre sulla scorta della documentazione reperita presso il Comune di Ravenna, accedendo dall'ingresso condominiale e transitando sull'ingresso condominiale, sarebbe possibile accedere al più ampio magazzino retrostante il negozio tramite porta. Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere a tale apertura.

L'unità immobiliare in oggetto risulta in generale in pressochè normali condizioni di manutenzione, riassumibili come di seguito:

- *Struttura:*
 - L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, presenta struttura in muratura
- *pavimentazioni e rivestimenti interni:*
 - pavimentazione del locale negozio in resina
 - il locale magazzino di più ampie dimensioni ha pavimentazione in pvc effetto legno
 - nel bagno cieco è presente rivestimento alle pareti e pavimentazione in materiale ceramico; sono anche presenti apparecchi sanitari e rubinetterie ed è presente aspiratore aria
 - nei due locali magazzino più piccoli la pavimentazione è in “marmette”
- finiture interne:

- pareti interne intonacate e tinteggiate
- *infissi interni:*
 - porte interne in legno tamburato
- *infissi esterni (finestre, porte-finestre e portoni di accesso alla u.i.):*
 - infissi esterni (finestre e porte-finestre) in legno e vetro
 - vetrina di accesso al locale negozio in alluminio e vetro
- *finiture esterne:*
 - è presente vetrina su Via Cavour
 - la corte interna è pavimentata con piastrelle/lastre in pietra; si ravvisa la presenza di materiale depositato, inoltre qui sono posizionate le macchine esterne per il condizionamento

Impianti:

- impianto elettrico
 - è presente impianto elettrico con presenza di alcune canaline esterne; si specifica che alla data del sopralluogo l'utenza risultava funzionante
 - è presente quadro contatori alloggiato nel disimpegno tra locale negozio ed il retrostante magazzino
- *impianto termico*
 - impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia alloggiata nel magazzino adiacente la corte interna e dalla quale vi si può accedere; al momento del sopralluogo non è stato possibile verificarne il funzionamento;
 - unità interne tipo “radiatori in ghisa”;
- *impianto aria condizionata*

- è presente impianto di condizionamento con presenza di split interni;

CONSISTENZA COMMERCIALE

Le superfici commerciali dell'unità immobiliare sono state compute, al lordo delle murature, sulla base delle planimetrie catastali e dei grafici allegati ai titoli autorizzativi:

- **Locale negozio** pari a circa mq 26,18 (pari anche alla superficie ragguagliata),
- **Servizi retrostanti:** magazzini, ripostiglio, disimpegno e servizio igienico (cieco) pari a circa 73,45 mq (pari a mq 36,73 circa di superficie ragguagliata),
- **Corte interna esclusiva** pari a circa mq 15,85 (pari a mq 1,59 di superficie commerciale ragguagliata).

Complessivamente quindi la superficie commerciale ragguagliata risulta pari a circa mq 64,50.

Si è fatto riferimento, per la determinazione della superficie ragguagliata, all'Allegato C al DPR 138/1998 (*Allegato 11*) e al *Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Allegato 10 - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare*, a cura dell'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio, visionabile e/o scaricabile al seguente link:
<http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Manuali+e+guide/>.

STIMA DEL BENE

Trattasi di porzioni di piccolo edificio condominiale e precisamente il compendio consiste unità immobiliare a destinazione commerciale costituita da un locale ad uso negozio posto al piano terra con retrostanti n. 3 locali ad uso magazzino, un locale ripostiglio, disimpegno, servizio igienico (cieco), con corte interna esclusiva, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e cose comuni del fabbricato, sito in pieno centro storico a Ravenna, in via Camillo Benso Cavour asse viario di primario pregio e storicamente riconosciuto come la via principale dello shopping cittadino, con ingresso da vetrina posta al civico n. 104 e con ingresso condominiale al civico n. 106.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura, considerando i valori per metro quadrato di superficie ragguagliata tenendo come riferimento (*Allegato 11*):

- la Tabella dell'O.M.I. Anno 2025 – II semestre – riportante per il Comune di Ravenna, fascia Centrale zona CENTRO STORICO, codice di zona B2, , in condizioni di manutenzione normale, i prezzi:
 - Negozi da €/mq 1.250,00 a €/mq 2.300,00
- ed in condizioni di manutenzione Ottimo i prezzi:
 - Negozi da €/mq 3.500,00 a €/mq 8.000,00
- rapporto immobiliare FIMAA Anno 2025 – riportante per il Comune di Ravenna, Quartiere Centro Storico i prezzi per

- negozi assi commerciali (da €/mq 3.000,00 a €/mq 5.000,00)
- negozi (da €/mq 800,00 a €/mq 1.700,00)

Ciò stante, per il compendio immobiliare in oggetto, considerando in particolare la posizione dell'immobile sulla Via Cavour che è uno dei principali assi commerciali del centro storico di Ravenna, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro di interesse per la stima si assumono come valori unitari i prezzi di

- **Negozio** **€/mq 4.800,00**
- **Magazzini, servizi e corte** **€/mq 2.400,00**

DEPREZZAMENTI

Ai valori così ottenuti si opereranno le pertinenti detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione pressochè normale, nonché alle stesse particolari caratteristiche dei beni mobili ed immobili in oggetto, si ritiene opportuno applicare un deprezzamento del valore di stima pari al 10%.

Relativamente alle detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale, alla luce delle difformità rilevate rispetto agli elaborati grafici allegati alle citate pratiche edilizie nonché alla mancanza di pratica di Agibilità da richiedere ed ottenere, si ritiene opportuno applicare una detrazione del 10% comprese spese tecniche, oblazioni, diritti comunali.

Relativamente alle detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri giuridici non eliminabili, il considerazione dell'attuale stato occupazionale, e di quanto già precisato al riguardo, si ritiene di non apportare alcuna decurtazione.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue:

1) Negozio

mq	26,18	x €/mq	4.800,00	€ 125.664,00
----	-------	--------	----------	--------------

2) Magazzini, servizi e corte

mq	75,04	x €/mq	2.400,00	€ 180.096,00
----	-------	--------	----------	--------------

sommano				€ 305.760,00
----------------	--	--	--	---------------------

detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari

caratteristiche dell'immobile	10,00%	€ 30.576,00
-------------------------------	--------	-------------

restano		€ 275.184,00
----------------	--	---------------------

detrazioni per regolarizzazione edilizio urbanistica

e/o catastale e per assenza agibilità	10,00%	€ 27.518,40
---------------------------------------	--------	-------------

restano		€ 247.665,60
----------------	--	---------------------

detrazioni per assenza di garanzia per vizi	10,00%	€ 24.766,56
---	--------	-------------

restano		€ 222.899,04
----------------	--	---------------------

valore del compendio per la piena proprietà¹		€ 220.000,00
--	--	---------------------

¹ Valore approssimato

RIEPILOGO

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta pari a:

Unità immobiliare a destinazione commerciale, sita in Comune di Ravenna (RA), in via Camillo Benso Cavour n. 104	Valore di mercato dell'unità immobiliare a destinazione commerciale con annessi magazzini -servizi e corte interna, sita in Comune di Ravenna (RA), via Camillo Benso Cavour n. 104 distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. RA, Foglio 75, Particella 22, <u>Sub. 5</u>
---	--

€ 220.000,00

CONSIDERAZIONI SULLE MODALITA' DI VENDITA

La valutazione di stima è stata svolta prescindendo da considerazioni riguardo alle modalità con cui il bene potrà essere messo in vendita. A tal proposito, qualora la vendita vorrà essere informata al più pronto realizzo dell'immobile, potrà essere considerata l'applicazione di un coefficiente di detrazione, la cui entità può attestarsi sul 20% del valore di stima ottenendo così un valore di circa € 176.000,00

Si osserva in ogni caso che tali valutazioni eccedono l'ambito strettamente tecnico, essendo connesse anche a valutazioni di carattere economico e finanziario, che esorbitano l'incarico dello scrivente.

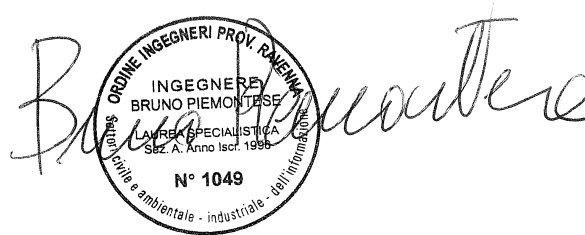
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, quantomeno per quanto possibile allo stato attuale, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Ravenna, 9 settembre 2026

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Ing. Bruno Piemontese



ALLEGATI

- 1) Visura camerale della società
- 2) Visura catastale per soggetto
- 3) Documentazione catastale
- 4) Documentazione fotografica
- 5) Documentazione planimetrica
- 6) Documentazione amministrativa
- 7) Atto di provenienza
- 8) Ispezioni ipotecarie
- 9) Stralcio strumenti urbanistici di riferimento
- 10) Tabelle dei valori di riferimento e allegato "C" al D.P.R. 138/98