

TRIBUNALE DI BOLZANO

0^0^0^0^0

Sentenza di Liquidazione del 31 gennaio 2014

0^0^0^0^0

Liquidazione del **FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO DI TIPO CHIUSO**

RISERVATO AD INVESTITORI QUALIFICATI "Diaphora 1" [d'ora in avanti deno-

minato semplicemente "**Fondo**"] effettuata ai sensi dell'art. 57 comma 6 bis del

D.Lgs n. 58 del 24.02.1998 - Fondo gestito dalla società "**Raetia SGR s.p.a. in li-**

quidazione" avente sede legale in Bolzano - Via Cassa di Risparmio 12 - [d'ora in

avanti denominata "**Raetia**"]

0^0^0^0^0

Liquidatori del Fondo: **Prof. Avv. GIUSTINO DI CECCO**

Dott. Avv. FRANCO BENASSI

0^0^0^0^00^0^0^0^0

STIMA DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE

DI PROPRIETA' DEL FONDO "DIAPHORA 1"

SITO NEL COMUNE DI RAVENNA

0^0^0^0^00^0^0^0^0

-- PRIMO STRALCIO --

relativo ai sottoesposti cespiti ricompresi nel P.L. denominato "**Lottizza-**

zione Antica Milizia" ed edificati su terreni appartenenti al Fondo, così

come in origine esposti nella "**descrizione immobili**" allegata all'Atto di

Apporto al Fondo Immobiliare, redatto in data 31 marzo 2009, e riferiti

alla situazione catastale in essere al 03 dicembre 2008.

Più in particolare, la presente perizia estimativa si riferisce ad alcune u-

nità abitative, ed alle relative pertinenze esclusive, appartenenti ai fabbricati individuati, nel contesto della succitata 'Lottizzazione Antica Milizia', come lotto 13/A - lotto 13/B - lotto 14/C - lotto 14/D - lotto 15/A - lotto 15/B - lotto 16/C - lotto 16/D -.

0^0^0^0^0

Individuazione catastale al momento della stipula dell'Atto di Apporto, come indicato nell'Atto medesimo

Comune di RAVENNA

Catasto Terreni:

fig. 105 - part.lla 1251 - qual.: semin. arbor. - cl.: 1 - sup.: ha 00.32.96 - deduz. A17; A3 - R.D. € 33,82 - R.A. € 25,53 -

fig. 105 - part.lla 1252 - qual.: semin. arbor. - cl.: 1 - sup.: ha 00.16.48 - deduz. A17; A3 - R.D. € 16,91 - R.A. € 12,77 -

fig. 105 - part.lla 1253 - qual.: semin. arbor. - cl.: 1 - sup.: ha 00.16.48 - deduz. A17; A3 - R.D. € 16,91 - R.A. € 12,77 -

0^0^0^0^0

al momento di una successiva volturazione effettuata al Catasto Fabbricati, le due part.lla n. 1252 e n. 1253 sono state unite ed hanno generato la nuova part.lla n. 1337.

0^0^0^0^0

Individuazione catastale attuale relativa alle unità immobiliari oggetto della presente Perizia Estimativa

Comune di RAVENNA

Catasto Fabbricati:

Sez. Urb.: RA - fig. 105 - part.lla 1251 - sub. 23 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 3 vani - sup. cat. tot.: 53 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 47 m² - R.C. € 356,36 - Via

Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 25 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 4 vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 62 m² - R.C. € 475,14 - Via

Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 26 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 4 vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 62 m² - R.C. € 475,14 - Via

Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 27 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 5,5 vani - sup. cat. tot.: 99 m² - sup.

cat. escluse aree scoperte: 93 m² - R.C. € 653,32 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 2-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 29 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 2 vani - sup. cat. tot.: 37 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 34 m² - R.C. € 237,57 - Via

Carlo Levi, n. 27 - piano: 2-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 30 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 7 vani - sup. cat. tot.: 116 m² - sup.

cat. escluse aree scoperte: 108 m² - R.C. € 831,50 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 3-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 42 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 -

cl.: 3 - cons.: 3 vani - sup. cat. tot.: 53 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 47 m² - R.C. € 356,36 - Via

Carlo Levi, n. 23 - piano: 1-S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 75 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 77 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 93 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 94 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 96 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 97 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1251 - sub. 118 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 23 - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 3 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 5,5 vani - sup. cat. tot.: 119 m² - sup.

cat. escluse aree scoperte: 112 m² - R.C. € 653,32 -

Via Carlo Levi, n. 35 - piano: S1-1 - int. 5 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 5 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 4 vani - sup. cat. tot.: 66 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 64 m² - R.C. € 475,14 - Via

Carlo Levi, n. 35 - piano: S1-1 - int. 7 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 24 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 4 vani - sup. cat. tot.: 73 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 64 m² - R.C. € 475,14 - Via

Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-2 - int. 11 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 25 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 3 vani - sup. cat. tot.: 59 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 48 m² - R.C. € 356,36 - Via

Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-2 - int. 12 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 30 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 6 vani - sup. cat. tot.: 111 m² - sup.

cat. escluse aree scoperte: 98 m² - R.C. € 712,71 -

Via Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-4-5 - int. 17 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 56 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 5 vani - sup. cat. tot.: 92 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 86 m² - R.C. € 593,93 - Via

Carlo Levi, n. 33 - piano: S1-3 - int. 13 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 57 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 -

cl.: 2 - cons.: 3 vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat.

escluse aree scoperte: 61 m² - R.C. € 356,36 - Via

Carlo Levi, n. 33 - piano: S1-3 - int. 14 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 75 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 14 m² - sup. cat. tot.: 14 m² - R.C.

€ 74,47 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 78 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 80 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 92 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 94 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 110 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.lla 1337 - sub. 112 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 -

cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

0^0^0^0^0

- Conferimento dell'incarico -

In data 17 luglio 2015, il Prof. Avv. DI CECCO GIUSTINO, avente studio in Roma -

Via Del Banco Spirito, 42 - ed il Dott. Avv. BENASSI FRANCO, avente studio in Ce-

	rese di Virgilio (MN) - Via Cisa, 95 -, nelle Loro funzioni di Commissari Liquidatori	
	del Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso riservato "DIAPHORA	
	1" gestito da "RAETIA SGR" con sede in Bolzano , a ciò nominati dalla Banca d'Ita-	
	lia con provvedimento emesso in data 18 febbraio 2014 e pubblicato sulla G.U. n. 95	
	del 24 aprile 2014, ebbero a conferire al sottoscritto dott. ing. Giuliano Ferrari, nato a	
	San Benedetto Po (MN) il 30.03.1949, ingegnere libero professionista, iscritto	
	all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Mantova al n° 402, con studio professiona-	
	le in Mantova - Via Cantaranino, n.4 -, l'incarico di effettuare una Valutazione Perita-	
	le di alcuni degli immobili appartenenti al suddetto "Fondo di Investimento Diaphora	
	1" siti in Ravenna, come in epigrafe particolareggiati, con delega ad acquisire la do-	
	cumentazione catastale ed ipotecaria necessaria e ad effettuare Accesso agli Atti	
	presso gli Uffici Comunali competenti, e con autorizzazione all'espletamento di ogni	
	ulteriore operazione tecnica necessaria alla stima dei beni suddetti.	
	Contestualmente il sottoscritto Professionista dichiarò di accettare l'incarico.	
	<i>0^0^0^0^0</i>	
	- Procedura e modalità di stima -	
	Il sottoscritto ebbe dapprima a prendere visione degli Atti Costitutivi e dei successivi	
	Atti integrativi di Apporto al Fondo Immobiliare relativamente ai beni ubicati nel Co-	
	mune di Ravenna. Successivamente, dopo aver condotto alcune indagini preliminari	
	ed aver acquisito, presso l'Agenzia del Territorio, la documentazione ipocatastale	
	inerente i terreni, gli immobili ed i beni comuni conferiti nel Fondo Immobiliare, poté	
	appurare che la Società Apportante veniva individuata come "BELCHI '86 s.r.l." con	
	sede in Bologna - Via Pietro Mainoldi, n. 4 - e che la stessa risultava effettivamente	
	proprietaria della massa dei beni descritti nell'Atto di Apporto, e più specificatamente	
	nella 'Scheda SA2b' - Immobile SA2 - allegato all'Atto di Apporto a Fondo Comune	
	- 7/70 -	

	di Investimento Immobiliare stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla dott.ssa Monica	
	Giannotti, Notaio in Roma, n. 22408 Rep. e n. 7957 Racc.-	
	Successivamente, previa acquisizione di idonea autorizzazione rilasciata al sotto-	
	scritto da parte dei Commissari Liquidatori, si procedette al reperimento, alla presa	
	visione ed all'acquisizione delle documentazioni e degli atti autorizzativi rilasciati re-	
	lativamente al complesso dei beni appartenenti al Fondo ed ubicati nel Comune di	
	Ravenna. Il tutto al fine di accertarne la liceità e la congruità edificatoria.	
	In particolare si è posta attenzione all'esatta corrispondenza delle superfici com-	
	plessive e dei confini dei beni conferiti, come descritti nell'Atto di Apporto sopra	
	menzionato, con quelle corrispondenti all'attuale consistenza catastale che, nel frat-	
	tempo, risulta essere stata totalmente modificata a seguito della completa edifica-	
	zione dei beni conferiti oggetto della presente Perizia e della loro conseguente	
	'volturazione' dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati.	
	A tal fine, e per anche poter acquisire ogni altra informazione eventualmente utile al-	
	lo svolgimento dell'incarico, il sottoscritto si è dapprima recato presso gli Uffici del	
	Comune di Ravenna e presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, e contestualmente	
	ha effettuato un primo, seppur sommario, sopralluogo ai beni, volto a verificare la lo-	
	ro corrispondenza con i dati catastali ed autorizzativi attuali e pregressi.	
	Tutto ciò premesso, si è cercato infine di approfondire la conoscenza dei beni me-	
	diante ulteriori e più approfonditi sopralluoghi e di svolgere accurate indagini, sia	
	presso le autorità locali, sia presso alcuni uffici di intermediazione immobiliare, volte	
	ad appurare nel migliore dei quanto possa essere stimato l'attuale valore di mercato	
	dei beni visionati nella loro attuale situazione di fatto.	
	Si è altresì ricercata l'eventuale sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive,	
	nonché l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, che saranno cancellati o che co-	

munque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Si sono, da ultimo, individuate le formalità (ipoteche, privilegi, trascrizioni pregiudizievole, ...) che gravano sui beni in oggetto.

0^0^0^0^0

Come già in epigrafe accennato, durante lo svolgimento dell'incarico si è anche proceduto all'esatta individuazione dei beni mediante la verifica della corrispondenza delle risultanze catastali dei fabbricati e dei terreni con i dati specificati nelle documentazioni prodotte.

Si potuta riscontrata una situazione di pressoché totale corrispondenza tra quanto rilevato e quanto attualmente risultante dalle documentazioni catastali. *[almeno relativamente alle unità immobiliari oggetto del presente primo stralcio di perizia estimativa]*

0^0^0^0^0

- Descrizione degli immobili e formazione dei lotti -

Innanzitutto vi è da premettere che, nell'ambito del Piano di Lottizzazione denominato "Antica Milizia", al quale appartengono i beni in proprietà al Fondo 'Diaphora 1' siti nel Comune di Ravenna, l'Amministrazione Comunale della Città ha provveduto ad individuare i vari fabbricati mediante l'assegnazione di un 'numero di lotto' *[vedasi lo stralcio di planimetria allegato in calce]* e contestualmente ad assegnare loro sia il corrispondente numero civico sia anche la numerazione degli interni costituenti le singole unità abitative.

Alla luce di questa particolarità procedurale, i fabbricati cui appartengono le unità immobiliari oggetto di perizia estimativa vengono attualmente così individuati in ambito 'amministrativo':

- lotto 13/A - Via Carlo Levi n. 23 -

u.i. individuate catastalmente al fg. 105 - part.lla n. 1251 - sub. n. 42 (interno 8) -

- lotto 14/C - Via Carlo Levi n. 27 -

u.i. individuate catastalmente al fg. 105 - part.IIa n. 1251 - sub. n. 23 (interno 5) -
sub. n. 25 (interno 6) - sub. n. 26 (interno 7) - sub. n. 27 (interno 9) - sub. n. 29 (in-
terno 10) - sub. n. 30 (interno 12)

- lotto 15/B - Via Carlo Levi n. 33 -

u.i. individuate catastalmente al fg. 105 - part.IIa n. 1337 - sub. n. 56 (interno 13) -
sub. n. 57 (interno 14)

- lotto 16/C - Via Carlo Levi n. 37 -

u.i. individuate catastalmente al fg. 105 - part.IIa n. 1337 - sub. n. 24 (interno 11) -
sub. n. 25 (interno 12) - sub. n. 30 (interno 17)

- lotto 16/D - Via Carlo Levi n. 35 -

u.i. individuate catastalmente al fg. 105 - part.IIa n. 1337 - sub. n. 3 (interno 5) - sub.
n. 5 (interno 7)

^^^^^^

Per quanto attiene ai posti auto coperti ubicati nel piano seminterrato dei sopramen-
zionati edifici, gli stessi appartengono a due ampi locali, cui si accede direttamente
dalla pubblica via, che sottostanno l'uno ai lotti 13/A, 13/B, 14/C, 14/D e l'altro ai lotti
15/A, 15/B, 16/C, 16/D -

L'individuazione toponomastica loro attribuita dal Comune di Ravenna li suddivide
ulteriormente e li raggruppa in quattro 'zone', sottostanti ciascuna a due 'lotti' -

In definitiva si riscontra questa situazione:

- Via Carlo Levi n. 23 - (lotto 13/A e lotto 13/B)

sub. n. 118

- Via Carlo Levi n. 29 - (lotto 14/C e lotto 14/D)

sub. n. 75 - sub. n. 77 - sub. n. 93 - sub. n. 94 - sub. n. 96 - sub. n. 97

- Via Carlo Levi n. 31 - (lotto 15/A e lotto 15/B)

sub. n. 110 - sub. n. 112

- Via Carlo Levi n. 35 - (lotto 16/C e lotto 16/D)

sub. n. 75 - sub. n. 78 - sub. n. 80 - sub. n. 92 - sub. n. 94

^^^^^^

Come già sopraccennato, al momento del loro conferimento nel Fondo "Diaphora 1"

i beni erano tutti costituiti da terreni non ancora edificati.

Successivamente fu dato corso ai lavori di costruzione degli edifici sopra menziona-

ti, appartenenti alla Lottizzazione "Antica Milizia" e denominati 13/A, 13/B, 14/C,

14/D, 15/A, 15/B, 16/C e 16/D, cui appartengono unità immobiliari con varie destina-

zione d'uso: ad "ufficio", ad "abitazione", a "locali cantina" ed a "posti auto coperti";

nel loro complesso, le unità immobiliari che appartengono ai fabbricati in oggetto,

comprese quelle costituite da 'beni comuni non censibili' (aree cortive, ingressi con-

dominiali, vani scala, corselli, rampe di accesso, disimpegno, ...), sono 258.

^^^^^^

Questo primo stralcio estimativo riguarda alcune unità immobiliari aventi destina-

zione d'uso ad "abitazione", con i rispettivi pertinenziali locali "cantina" e "posti auto

coperti", variamente distribuite nelle otto palazzine sopra individuate.

^^^^^^

L'intero cespite appartenente al Fondo Diaphora '1' risulta, in definitiva, costituito da

otto edifici, collegati tra loro due a due da un porticato e dalle sovrastanti terrazze

pertinenziali alle adiacenti unità abitative, dai locali autorimessa ubicati al piano

seminterrato e dalle aree cortive che li circondano e li 'dividono'.

Le otto 'torri' condominiali che danno corpo, come già visto in precedenza, a com-

plessive 258 unità immobiliari, risultano edificate su cinque piani fuori terra, oltre ad

un piano seminterrato, e sono tutte dotate di aree esterne pertinenziali in proprietà esclusiva.

I corpi di fabbrica risultano essere molto simili tra di loro e sono costituiti ciascuno da un piano seminterrato, ove trovano collocazione i locali 'cantina' ed i 'posti auto'; da un piano terreno ove si trovano le unità destinate ad 'uffici', gli ingressi condominiali, i porticati che li circondano e che li uniscono due a due, le aree cortive pertinenziali; da quattro piani destinati ad accogliere le unità 'abitative'.

Ad ogni unità abitativa si accede dalla pubblica via attraversando un tratto di area cortiva condominiale sino a raggiungere il relativo atrio d'ingresso, sul quale prospettano il vano scala ed il vano ascensore, per poi salire al pianerottolo sul quale si affaccia il portoncino d'ingresso.

0^0^0^0^0

A seguito di varie, approfondite e 'logiche' considerazioni, si ritiene opportuno che, al fine di ottenere il maggior vantaggio economico possibile nelle attuali condizioni del mercato immobiliare, i beni vengano posti in vendita in singoli lotti, ciascuno composto da una unità abitativa, dalla relativa cantina pertinenziale, e da un posto auto assegnato, come in seguito meglio specificato e dettagliato.

0^0^0^0^0

Per quanto attiene le caratteristiche degli immobili in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, trattandosi di cessione di fabbricati a destinazione abitativa effettuata da soggetti diversi da quelli indicati al capo 8 bis dell'articolo sopra menzionato, si ritiene che la loro vendita sia da intendersi esente dal pagamento dell'I.V.A.-

0^0^0^0^0

A conclusione di tutte le sopraesposte considerazioni si vengono ora ad individuare i lotti individuati e proposti in vendita, ciascuno corrispondente ad una singola unità

	abitativa, alle sue relative pertinenze, e ad un posto auto coperto, senza necessità di	
	modifica alcuna nè degli attuali confini nè delle planimetrie catastali.	
	Non sono infatti state riscontrate difformità significative tra lo stato dei luoghi rilevato	
	e le relative planimetrie catastali; si ritiene pertanto che, allo stato attuale, nulla pos-	
	sa ostare l'eventuale emissione del decreto di trasferimento dei cespiti.	
	A miglior descrizione dei singoli beni, e conseguentemente dei singoli lotti, di seguito	
	si vengono a particolareggiare le varie consistenze immobiliari proposte per la ven-	
	dita:	
	- Lotto 1 - (Via Carlo Levi, 23 - fabbricato "13/A" - piano 1° - interno 8 -)	
	★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 23 - costituita	
	da un "appartamento bilocale" con ampio terrazzo, ubicato al primo piano di una	
	palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un loca-	
	le "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato	
	del medesimo edificio condominiale.	
	<i>Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.</i>	
	<i>Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1251 - sub. 42 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 3</i>	
	<i>vani - sup. cat. tot.: 53 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 47 m² - R.C. € 356,36 -</i>	
	<i>Via Carlo Levi, n. 23 - piano: 1-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1251 -</i>	
	<i>sub. 118 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.</i>	
	<i>€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 23 - piano: S1 -</i>	
	Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di	
	sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso	
	del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina-	
	soggiorno.	
	Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata	
	- 13/70 -	

con piastrelle di ceramica; il serramento della porta-finestra presente nel locale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; l'elemento oscurante è costituito da due ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Dalla suddetta porta-finestra ci si immette su di un balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro / cristallo trasparente.

La parete posta sulla sinistra del portoncino d'ingresso risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi propri di una 'cucina'. La stessa presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica.

A fianco di questa parete 'attrezzata', in prossimità del portoncino d'ingresso, risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, attraverso un radiatore del tipo 'termoarredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Dal locale 'cucina-soggiorno', attraverso una porta in legno tamburato a specchiatura cieca ci si immette in un piccolo locale 'disimpegno' sul quale prospetta-

no il locale 'bagno' ed un locale 'letto'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica.

I pavimenti continuano ad essere in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera da 'letto' che presenta una pavimentazione in parquet di legno; i serramenti delle due porte-finestra del locale 'letto' e della finestra del locale 'bagno' risultano del tutto analoghi a quello già descritto relativamente alla porta-finestra presente nell'attiguo locale 'cucina-soggiorno'.

Le due porte-finestra appena menzionate immettono sul medesimo balcone cui si accede dal locale 'cucina-soggiorno'

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto. Nel locale risulta installato un radiatore del tipo 'termoarredo'.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 23), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra

	finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà	
	La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere l'ultima a sinistra al termine del corridoio.	
	Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '1' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale 118 ed è ubicato immediatamente sulla destra del vano scala.	
	Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune posto a lato del fabbricato 13, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.	
	^^^^^^	
	La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 40 m ² e quella lorda a circa 45 m ² , cui devono aggiungersi i circa 20 m ² del balcone/terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m ² ; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m ² .	
	0^0^0^0^0	
	Il cespite risulta attualmente 'libero'.	
	0^0^0^0^0	
	- Lotto 2 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 5 -)	
	★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita da un "appartamento bilocale" con ampio terrazzo, ubicato al primo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.	
	<i>Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.</i>	
	- 16/70 -	

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 - sub. 23 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 3

vani - sup. cat. tot.: 53 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 47 m² - R.C. € 356,36 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 -

sub. 94 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina-soggiorno.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; il serramento della porta-finestra presente nel locale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; l'elemento oscurante è costituito da due ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Dalla suddetta porta-finestra ci si immette su di un balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro / cristallo trasparente.

La parete posta sulla sinistra del portoncino d'ingresso risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi propri di una 'cucina'. La stessa presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica.

A fianco di questa parete 'attrezzata', in prossimità del portoncino d'ingresso, risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, attraverso un radiatore del tipo 'termoarredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Dal locale 'cucina-soggiorno', attraverso una porta in legno tamburato a specchiatura cieca ci si immette in un piccolo locale 'disimpegno' sul quale prospettano il locale 'bagno' ed un locale 'letto'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle del 'bagno risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica.

I pavimenti continuano ad essere in piastrelle di ceramica ad eccezione della camera da 'letto' che presenta una pavimentazione in parquet di legno; i serramenti delle due porte-finestra del locale 'letto' e della finestra del locale 'bagno' risultano del tutto analoghi a quello già descritto relativamente alla porta-finestra presente nell'attiguo locale 'cucina-soggiorno'.

Le due porte-finestra appena menzionate immettono sul medesimo balcone cui si accede dal locale 'cucina-soggiorno'

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto. Nel locale risulta installato un radiatore del tipo 'termoarredo'.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali

'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finite agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la seconda a destra all'inizio del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '2' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 94 ed è ubicato di fronte all'atrio del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 40 m² e quella lorda a circa 45 m², cui devono aggiungersi i circa 20 m² del balcone/terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 3 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 6 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita da un appartamento con terrazza, ubicato al primo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1251 - sub. 25 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 4

vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 62 m² - R.C. € 475,14 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1251 -

sub. 77 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina-soggiorno'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; il serramento dell'ampia porta-finestra presente nel locale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; l'elemento oscurante è costituito da due ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Dalla suddetta porta-finestra ci si immette su di un terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; il parapetto è costituito da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

La parete destra posta sul fondo del locale, a fianco della porta-finestra che immette sul balcone, risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi propri di una 'cucina'. La stessa presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica.

Subito sulla destra del portoncino d'ingresso risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, attraverso un radiatore del tipo 'termoarredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Dal locale 'cucina-soggiorno', attraverso una porta in legno tamburato a specchiatura cieca ci si immette in un 'corridoio/disimpegno' sul quale prospettano il locale 'bagno' e due locali 'letto'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; anche i pavimenti continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quello già descritto relativamente alla porta-finestra presente nel locale 'cucina-soggiorno'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più

che discreto. Nel locale risulta installato un radiatore del tipo 'termoarredo'.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e

manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione

d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto

di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori

interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso

si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al

piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul

quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali

'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immet-

te nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra

finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la seconda a sinistra

all'inizio del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '3' risulta es-

sere quello individuato dal subalterno catastale n. 77 ed è ubicato immediata-

mente sulla destra dell'atrio del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna'

in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto

tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca diret-

tamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 50 m² e quella lorda a circa 60 m², cui devono aggiungersi i circa 4 m² del terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 4 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 7 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita da un appartamento con terrazza, ubicato al primo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 - sub. 26 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 4

vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 62 m² - R.C. € 475,14 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 1-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 -

sub. 75 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C.

€ 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina-soggiorno'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; il serramento dell'ampia porta-finestra presente nel lo-

cale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; l'elemento oscurante è costituito da due ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Dalla suddetta porta-finestra ci si immette su di un terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; il parapetto è costituito da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

La parete sinistra posta sul fondo del locale, a fianco della porta-finestra che immette sul balcone, risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi propri di una 'cucina'. La stessa presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica.

Subito sulla sinistra del portoncino d'ingresso risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, con un radiatore del tipo 'termoarredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Dal locale 'cucina-soggiorno', attraverso una porta in legno tamburato a specchiatura cieca, posta sulla parete di sinistra del locale, ci si immette in un 'corridoio/disimpegno' sul quale prospettano il locale 'bagno' e due locali 'letto'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; anche i pavimenti continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre

presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quello già descritto relativamente alla porta-finestra presente nel locale 'cucina-soggiorno'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto. Nel locale risulta installato un radiatore del tipo 'termoarredo'.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la prima a destra all'inizio del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '4' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 75 ed è ubicato sulla destra dell'atrio del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto

tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 50 m² e quella lorda a circa 60 m², cui devono aggiungersi i circa 4 m² del terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 5 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 2° - interno 9 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita da un appartamento con ampia terrazza, ubicato al secondo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 - sub. 27 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.:

5,5 vani - sup. cat. tot.: 99 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 93 m² - R.C. €

653,32 - Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 2-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1251 - sub. 96 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² -

R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'pranzo / sog-

giorno/cucina'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti delle due porte-finestre e delle due finestre presenti nel locale sono realizzate in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso le due porte-finestre ci si immette su di un ampio balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Sul lato nord-ovest del locale è presente uno spazio 'cucina abitabile' al quale si accede senza soluzione di continuità dalla zona 'pranzo/soggiorno'.

La parete nord-est di questo 'spazio cucina' presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica e risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sulla parete di sinistra, rispetto al portoncino d'ingresso, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, che immette in un locale 'disimpegno' sul quale prospettano due locali 'bagno' e due locali 'letto'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle dei 'bagni' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei due locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli dei locali 'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre presenti

in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli descritti relativamente al locale

'pranzo/soggiorno/cucina'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nei 'bagni' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

In uno dei due 'bagni' risulta installata una caldaia murale funzionante a gas me-

tano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la

caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene

tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, con un radiatore del tipo 'termo-

arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da

un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pan-

nelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e

manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione

d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto

di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori

interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso

si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al

piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul

quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali

'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immet-

te nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra

finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

	La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la terza a destra rispetto	
	alla porta d'ingresso del corridoio.	
	Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '5' risulta es-	
	sere quello individuato dal subalterno catastale n. 96 ed è ubicato al penultimo	
	stallo della zona centrale del vano autorimessa.	
	Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna'	
	in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto	
	tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca diret-	
	tamente dalla pubblica via.	
	^^^^^^^^	
	La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a	
	circa 80 m ² e quella lorda a circa 90 m ² , cui devono aggiungersi i circa 20 m ² del	
	terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m ² ; quella del 'po-	
	sto auto coperto' risulta pari a circa 12 m ² .	
	0^0^0^0^0	
	Il cespite risulta attualmente 'libero'.	
	0^0^0^0^0	
	- Lotto 6 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 2° - interno 10 -)	
	★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita	
	da un appartamento "monocale" con terrazza, ubicato al secondo piano di una	
	palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un loca-	
	le "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato	
	del medesimo edificio condominiale.	
	<i>Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.</i>	
	<i>Urb.: RA - fg. 105 - part.IIIa 1251 - sub. 29 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 2</i>	
	- 29/70 -	

vani - sup. cat. tot.: 37 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 34 m² - R.C. € 237,57 -

Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 2-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1251 -

sub. 97 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² - R.C. €

63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un "monolocale".

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti delle due porte-finestre presenti nel locale sono realizzate in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso le due porte-finestre ci si immette su di un terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Sulla parete destra del monolocale è presente uno spazio 'cucina' che risulta parzialmente rivestimento in piastrelline di ceramica e predisposto per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sulla parete di sinistra, rispetto al portoncino d'ingresso, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca rifinita con laccatura bianca, che immette in un locale 'bagno'.

Le pareti del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; il pavimento è sempre realizzato in piastrelle di ceramica; nel locale non sono

presenti aperture verso l'esterno, ma unicamente un impianto di aspirazione.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

<sulla parete di destra, immediatamente a lato del portoncino d'ingresso, risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, con un radiatore del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

L'appartamento 'monolocale' presenta, nel suo complesso, un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la quarta a destra ri-

spetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '6' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 97 ed è ubicato all'ultimo stallo della zona centrale del vano autorimessa.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 30 m² e quella lorda a circa 35 m², cui devono aggiungersi i circa 8,50 m² del terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 7 - (Via Carlo Levi, 27 - fabbricato "14/C" - piano 3° - interno 12 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 27 - costituita da un ampio appartamento con due terrazze, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1251 - sub. 30 - zona cens.: 1 - cat.: A/3 - cl.: 3 - cons.: 7

vani - sup. cat. tot.: 116 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 108 m² - R.C. €

831,50 - Via Carlo Levi, n. 27 - piano: 3-S1 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1251 - sub. 93 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² -

R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi, n. 29 - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'soggiorno'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti delle due porte-finestre e delle due finestre presenti nel locale sono realizzate in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso le due porte-finestre ci si immette su di un ampio balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Dal locale 'soggiorno' ci si immette, senza soluzione di continuità, in un attiguo locale 'cucina abitabile'; le pareti nord-est e nord-ovest di questo 'spazio cucina' presentano un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica e risultano 'attrezzate' ad 'angolo cottura' e quindi predisposte per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sulla parete di sinistra, rispetto al portoncino d'ingresso, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, che immette in un locale 'corri-

doio/disimpegno' sul quale prospettano un 'ripostiglio', un locale 'bagno' e tre lo-

cali 'letto'. All'interno del locale 'letto' posto in aderenza al ripostiglio di cui sopra

è presente un altro locale 'bagno', posto a servizio esclusivo di questo ambiente.

Dal medesimo locale 'letto' si può accedere, attraverso una porta-finestra del tut-

to analoga a quelle presenti nel locale 'soggiorno', ad un terrazzo, anch'esso ag-

gettante, che presenta le medesime tipologie e finiture dell'altro sopra descritto.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle dei

'bagni' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei

tre locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli dei locali 'bagno'

continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre presenti

in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli descritti relativamente al locale

'soggiorno'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nei 'bagni' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più

che discreto.

Nel locale 'ripostiglio' prima accennato risulta installata una caldaia murale fun-

zionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscalda-

mento 'autonomo' dell'appartamento; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a

condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nei

bagni, con radiatori del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda

sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, cen-

tralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto

dell'edificio.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e

manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 27), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali

'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la sesta e penultima a destra rispetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '7' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 93 ed è ubicato al quint'ultimo stallo della zona centrale del vano autorimessa, di fronte alla porta di accesso al vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto tra i fabbricati 14 e 15, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari ad oltre 90 m² e quella lorda a circa 110 m², cui devono aggiungersi i circa 25 m² dei due terrazzi; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del

'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 8 - (Via Carlo Levi, 33 - fabbricato "15/B" - piano 3° - interno 13 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 33 - costituita da un appartamento con terrazzo, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1337 - sub. 56 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 5

vani - sup. cat. tot.: 92 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 86 m² - R.C. € 593,93 -

Via Carlo Levi, n. 33 - piano: S1-3 - int. 13 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1337 - sub. 112 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m²

- R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina / soggiorno/pranzo'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti della porta-finestra e delle due finestre presenti nel locale sono realizzate in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura

metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso la porta-finestra ci si immette su di un ampio balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Annesso al locale 'soggiorno', senza soluzione di continuità, vi è un 'angolo cottura' con pareti parzialmente rivestite in piastrelline di ceramica ed 'attrezzate' per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sulla parete di destra, rispetto al portoncino d'ingresso, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un inserto metallico, che immette in un locale 'corridoio / disimpegno' sul quale prospettano un 'ripostiglio', due locali 'bagno' e due locali 'letto'.

Le finiture alle pareti di questi locali continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle dei 'bagni' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli dei locali 'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli descritti relativamente al locale 'soggiorno'.

Uno dei due locali 'bagno' ed il locale 'ripostiglio' risultano privi di serramento esterno; il bagno è provvisto di aspirazione forzata.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nei 'bagni' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

Nel locale 'ripostiglio' prima accennato risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo' dell'appartamento; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nei bagni, con radiatori del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 33), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finite agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà.

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la seconda a destra rispetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '8' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 112 ed è ubicato di fronte alla

porta di accesso al vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto tra i fabbricati 15 e 14, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 70 m² e quella lorda a circa 85 m², cui devono aggiungersi i circa 20 m² del terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 9 - (Via Carlo Levi, 33 - fabbricato "15/B" - piano 3° - interno 14 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 33 - costituita da un appartamento "bilocale" con terrazzo, ubicato al terzo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1337 - sub. 57 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 3

vani - sup. cat. tot.: 64 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 61 m² - R.C. € 356,36 -

Via Carlo Levi, n. 33 - piano: S1-3 - int. 14 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1337 - sub. 110 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m²

- R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'cucina / soggiorno/pranzo'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti delle porte-finestre presenti nel locale sono realizzate in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso le due porte-finestre ci si immette su di un terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Sulla parete destra del locale 'soggiorno' è stato realizzato un 'angolo cottura' con pareti parzialmente rivestite in piastrelline di ceramica ed 'attrezzato' per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sempre sulla parete di destra, subito dopo l'angolo cottura, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un inserto metallico, che immette in un locale 'letto'.

Sull'altra parete del locale 'soggiorno/pranzo/cucina', quella a sinistra del portoncino d'ingresso, proprio di fronte alla porta che immette nel locale 'letto', si apre un'altra porta, avente sempre le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive, che immette in un piccolo locale 'antibagno', sul quale prospetta un'ulteriore porta che immette nel locale 'bagno'

Le finiture alle pareti di questi locali continuano ad essere del tipo ad intonaco

'civile'; quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura cera-

mica; i pavimenti del locale 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli

dei locali 'bagno' ed 'antibagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i

serramenti delle finestre presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a

quelli descritti relativamente alle porte-finestre del locale 'soggiorno / pranzo / cu-

cina'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più

che discreto.

Immediatamente a destra del portoncino d'ingresso risulta installata una caldaia

murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di

riscaldamento 'autonomo' dell'appartamento; la caldaia è del tipo 'stagna istanta-

nea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ov-

vero, nel locale 'bagno', con radiatore del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigiona-

mento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a cir-

colazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano

posizionati sul tetto dell'edificio.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e

manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione

d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto

di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori

interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 33), in esso

	si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al	
	piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul	
	quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali	
	'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immet-	
	te nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra	
	finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà	
	La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la terza a destra rispetto	
	alla porta d'ingresso del corridoio.	
	Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '9' risulta es-	
	sere quello individuato dal subalterno catastale n. 110 ed è ubicato all'incirca di	
	fronte alla porta di accesso del vano scala.	
	Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna'	
	in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del corsello comune interposto	
	tra i fabbricati 15 e 14, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca diret-	
	tamente dalla pubblica via.	
	^^^^^^	
	La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a	
	circa 50 m ² e quella lorda a circa 55 m ² , cui devono aggiungersi i circa 9 m ² del	
	terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m ² ; quella del 'po-	
	sto auto coperto' risulta pari a circa 12 m ² .	
	0^0^0^0^0	
	Il cespite risulta attualmente 'libero'.	
	0^0^0^0^0	
	- Lotto 10 - (Via Carlo Levi, 35 - fabbricato "16/D" - piano 1° - interno 5 -)	
	★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 35 - costituita	
	- 42/70 -	

da un appartamento con ampio terrazzo, ubicato al primo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIIa 1337 - sub. 3 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 5,5

vani - sup. cat. tot.: 119 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 112 m² - R.C. €

653,32 - Via Carlo Levi, n. 35 - piano: S1-1 - int. 5 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 -

part.IIIa 1337 - sub. 92 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.:

12 m² - R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'soggiorno/pranzo'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti della porta-finestra e delle due finestre presenti nel locale sono realizzati in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso la porta-finestra ci si immette su di un ampio balcone/terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico; i parapetti sono costituiti in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in

vetro/cristallo trasparente.

Sul lato nord del locale è presente uno spazio 'cucina abitabile' al quale si accede senza soluzione di continuità dalla zona 'pranzo/soggiorno'.

La parete che separa questo 'spazio cucina' dalla zona 'ingresso' presenta un parziale rivestimento in piastrelline di ceramica e risulta 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Sulla parete di destra, rispetto al portoncino d'ingresso, si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un inserto metallico, che immette in un locale 'ripostiglio' nel quale risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nei bagni, con un radiatori del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Sulla parete di fondo del locale, esattamente di fronte al portoncino d'ingresso, si apre un'altra porta, avente le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive di quella che immette nel locale 'ripostiglio', che immette in un locale 'disimpegno/corridoio' sul quale prospettano due locali 'letto' e due locali 'bagno'.

Le finiture alle pareti di questi locali continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle dei 'bagni' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei due locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli dei locali 'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti

delle finestre presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli descritti

relativamente al locale 'pranzo/soggiorno'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nei 'bagni' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

Ad uso esclusivo del locale 'letto' posto sul lato nord-est dell'appartamento vi è

un locale 'guardaroba'.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e

manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo

'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione

d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto

di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori

interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 35), in esso

si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al

piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul

quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali

'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immet-

te nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra

finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere l'ultima a destra rispetto

alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '10' risulta

essere quello individuato dal subalterno catastale n. 92 ed è ubicato all'incirca di

fronte alla porta di accesso del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna'

in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del passaggio comune ubicato

sul lato nord-est del fabbricato 16, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che

stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a

circa 95 m² e quella lorda a circa 105 m², cui devono aggiungersi i circa 20 m² del

balcone/terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella

del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 11 - (Via Carlo Levi, 35 - fabbricato "16/D" - piano 1° - interno 7 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 35 - costituita

da un appartamento con terrazzo, ubicato al primo piano di una palazzina con-

dominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e

da un "posto auto coperto" ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo

edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1337 - sub. 5 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 4

vani - sup. cat. tot.: 66 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 64 m² - R.C. € 475,14 -

Via Carlo Levi, n. 35 - piano: S1-1 - int. 7 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1337 - sub. 94 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² -

R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di

sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso

del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'soggiorno/pranzo/cucina'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; il serramento della porta-finestra presente nel locale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso la porta-finestra, posta esattamente di fronte al portoncino d'ingresso, ci si immette su di un terrazzo aggettante che presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico ed un parapetto realizzato con una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente.

Nella parte terminale della parete di destra del locale, separata da una porzione di parete da essa sporgente, è presente uno spazio parzialmente rivestito con piastrelline di ceramica ed 'attrezzato' ad 'angolo cottura' e quindi predisposto per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Immediatamente sulla destra del portoncino d'ingresso risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno, con un radiatore del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto

dell'edificio.

Sulla parete di destra, rispetto al portoncino d'ingresso, prima della zona attrezzata ad 'angolo'cottura', si apre una porta, realizzata in legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un inserto metallico, che immette in un locale 'filtro/disimpegno' sul quale prospettano due locali 'letto' ed un locale 'bagno'.

Le finiture alle pareti continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle dei 'bagni' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei due locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli del locale 'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli descritti relativamente al locale 'pranzo/soggiorno/cucina'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

Subito prima della porta di accesso al locale 'bagno' è stata realizzata una piccola 'nicchia' predisposta per ricevere l'installazione della lavatrice.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 35), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al

	piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul	
	quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali	
	'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immet-	
	te nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra	
	finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà	
	La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la terzultima a destra ri-	
	spetto alla porta d'ingresso del corridoio.	
	Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '11' risulta	
	essere quello individuato dal subalterno catastale n. 94 ed è ubicato all'incirca di	
	fronte alla porta di accesso del vano scala.	
	Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna'	
	in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del passaggio comune ubicato	
	sul lato nord-est del fabbricato 16, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che	
	stacca direttamente dalla pubblica via.	
	^^^^^^^^	
	La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a	
	circa 55 m ² e quella lorda a circa 60 m ² , cui devono aggiungersi i circa 4 m ² del	
	terrazzo; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m ² ; quella del 'po-	
	sto auto coperto' risulta pari a circa 12 m ² .	
	0^0^0^0^0	
	Il cespite risulta attualmente 'libero'.	
	0^0^0^0^0	
	- Lotto 12 - (Via Carlo Levi, 37 - fabbricato "16/C" - piano 2° - interno 11 -)	
	★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 37 - costituita	
	da un appartamento con balcone ed ampio terrazzo, ubicato al secondo piano di	
	- 49/70 -	

una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto", ubicati entrambi al piano seminter-rato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIIa 1337 - sub. 24 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 4

vani - sup. cat. tot.: 73 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 64 m² - R.C. € 475,14 -

Via Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-2 - int. 11 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIIa

1337 - sub. 80 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² -

R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette in un piccolo spazio 'ingresso' dal quale si passa, senza soluzione di continuità, in un attiguo locale 'soggiorno / pranzo / cucina.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; i serramenti della porta-finestra e della finestra presenti nel locale sono realizzati in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso la porta-finestra, posta in corrispondenza della parete nord-ovest del locale, ci si immette su di un ampio terrazzo sovrastante i locali posti al piano inferiore. Esso presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico ed un parapetto costituito da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo. Le pareti che separano il terrazzo

dagli altri analoghi appartenenti ad altre unità immobiliari finitime sono realizzate

in muratura laterocementizia intonacata e tinteggiata, con sovrastante copertina

in lamierato di rame.

In prossimità della parte di fondo del locale 'soggiorno/pranzo/cucina', di fronte

alla porta finestra che immette sul terrazzo appena descritto, si accede, senza

soluzione di continuità, ad uno spazio parzialmente rivestito con piastrelline di

ceramica ed 'attrezzato' ad 'angolo cottura' e quindi predisposto per ricevere l'ar-

redamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Immediatamente sulla destra del portoncino d'ingresso vi è una piccolissima

'nicchia' ove risulta installata una caldaia murale funzionante a gas metano che

serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è

del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite ra-

diatori in alluminio, ovvero, nel bagno, con un radiatore del tipo 'termo-arredo';

l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un im-

pianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e

serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

Sulla parete di sinistra rispetto allo spazio 'ingresso', si accede, senza soluzione

di continuità, ad uno spazio 'disimpegno' sul quale prospettano due locali 'letto'

ed un locale 'bagno'.

L'accesso a questi locali avviene attraverso una porta realizzata in legno tambu-

rato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un

inserto metallico.

Le finiture alle pareti dei locali continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile';

quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i

pavimenti dei locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli del locale

'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre

presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli sopra descritti relativamente al locale 'pranzo/soggiorno/cucina'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

Dal locale 'letto' posto sul lato sinistro dello spazio 'disimpegno' si può accedere, attraverso una porta-finestra che conserva le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive di quella prima descritta, ad un piccolo terrazzo aggettante il cui parapetto è realizzato con una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente e la cui pavimentazione è realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 37), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finite agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la prima a sinistra rispetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '12' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 80 ed è ubicato all'incirca di fronte alla porta di accesso del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del passaggio comune ubicato sul lato nord-est del fabbricato 16, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 50 m² e quella lorda a circa 60 m², cui devono aggiungersi i circa 40 m² del terrazzo e del balcone; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 13 - (Via Carlo Levi, 37 - fabbricato "16/C" - piano 2° - interno 12 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 37 - costituita da un appartamento con balcone ed ampio terrazzo, ubicato al secondo piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra, oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto", ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa 1337 - sub. 25 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 3

vani - sup. cat. tot.: 59 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 48 m² - R.C. € 356,36 -

Via Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-2 - int. 12 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 - part.IIa

1337 - sub. 78 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 12 m² - sup. cat. tot.: 12 m² -

R.C. € 63,83 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un locale 'soggiorno / pranzo / cucina.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica; il serramento della porta-finestra presente nel locale è realizzato in struttura di legno con specchiatura trasparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante esterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in struttura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso la porta-finestra, posta in corrispondenza della parete di destra del locale rispetto al portoncino d'ingresso, ci si immette su di un ampio balcone/terrazzo aggettante che poi immette, senza soluzione di continuità, su di un altro ampio terrazzo sovrastante i locali posti al piano inferiore. Questi presentano una pavimentazione realizzata con piccole piastrelle di gres ceramico ed un parapetto costituito in parte da un muretto cementizio intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte specchiature in vetro/cristallo trasparente. Le pareti che separano il terrazzo 'interno' dagli altri analoghi appartenenti ad altre unità immobiliari finitime sono realizzate in muratura laterocementizia intonacata e tinteggiata, con sovrastante copertina in lamierato di rame.

La parete posta sulla sinistra del portoncino d'ingresso risulta parzialmente rive-

stita con piastrelline di ceramica ed 'attrezzata' ad 'angolo cottura' e quindi predi-

sposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri di una 'cucina'.

Accanto ad essa, di fianco al portoncino d'ingresso, risulta installata una caldaia

murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di

riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensa-

zione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nel bagno,

con un radiatore del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda

sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, cen-

tralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto

dell'edificio.

Sulla parete posta di fronte al portoncino d'ingresso vi è una porta realizzata in

legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali co-

stituite da un inserto metallico che immette in un piccolo locale 'disimpegno' sul

quale prospettano un locale 'letto' ed un locale 'bagno'.

L'accesso a questi locali avviene attraverso una porta che presenta le medesime

caratteristiche tipologiche e costruttive di quella sopra descritta.

Le finiture alle pareti dei locali continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile';

quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i

pavimenti del locale 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli del locale

'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre

e della porta-finestra presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli

sopra descritti relativamente al locale 'pranzo/soggiorno/cucina'.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nel 'bagno' risultano di tipologia

'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più

che discreto.

Dal locale 'letto' si può accedere, attraverso una porta-finestra, al terrazzo in precedenza già descritto.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un sufficiente stato conservativo e manutentivo; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 37), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finite agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la prima a destra rispetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '13' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 78 ed è ubicato all'incirca di fronte alla porta di accesso del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del passaggio comune ubicato sul lato nord-est del fabbricato 16, ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

AAAAAAAA

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 40 m² e quella lorda a circa 45 m², cui devono aggiungersi i circa 55 m² del terrazzo e del balcone; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 12 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Lotto 14 - (Via Carlo Levi, 37 - fabbricato "16/C" - piano 4-5° - interno 17 -)

★ Unità immobiliare sita nel Comune di Ravenna - Via Carlo Levi, n. 37 - costituita da un appartamento disposto su due piani, di cui il secondo del tipo 'mansardato', con ampio balcone/terrazzo e terrazzino mansardato, ubicato al quarto e quinto piano di una palazzina condominiale disposta su cinque piani fuori terra; oltre che da un locale "cantina" e da un "posto auto coperto", ubicati entrambi al piano seminterrato del medesimo edificio condominiale.

Il tutto è attualmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna alla Sez.

Urb.: RA - fg. 105 - part.III 1337 - sub. 30 - zona cens.: 1 - cat.: A/2 - cl.: 2 - cons.: 6

vani - sup. cat. tot.: 111 m² - sup. cat. escluse aree scoperte: 98 m² - R.C. € 712,71

- Via Carlo Levi, n. 37 - piano: S1-4-5 - int. 17 -; ed alla Sez. Urb.: RA - fg. 105 -

part.III 1337 - sub. 75 - zona cens.: 1 - cat.: C/6 - cl.: 2 - cons.: 14 m² - sup. cat. tot.:

14 m² - R.C. € 74,47 - Via Carlo Levi - piano: S1 -

Da un punto di vista descrittivo-funzionale si evidenzia che dal pianerottolo di sbarco al quarto piano si accede all'unità abitativa attraverso un portoncino d'ingresso del tipo antieffrazione che immette direttamente in un ampio locale 'soggiorno/pranzo/cucina'.

Le pareti risultano rifinite con intonaco 'a civile'; la pavimentazione è realizzata

con piastrelle di ceramica; i serramenti delle due porte-finestre e delle due fine-

stre presenti nel locale sono realizzati in struttura di legno con specchiatura tra-

sparente in vetro termoisolante; gli elementi oscuranti sono costituiti da ante e-

sterne, conformate 'a gelosia' e provviste di serratura a chiave, realizzate in strut-

tura metallica d'acciaio verniciato.

Attraverso le due porte-finestre, tra loro contrapposte ed ubicate sulle pareti po-

ste alla destra ed alla sinistra del portoncino d'ingresso, ci si immette su di un

ampio 'balcone/terrazzo', in parte aggettante ed in parte sovrapposto alle unità

abitative poste al piano inferiore, che circonda completamente i tre lati esterni

dell'unità abitativa.

Il 'balcone/terrazzo' presenta una pavimentazione realizzata con piccole piastrel-

le di gres ceramico ed un parapetto costituito in parte da un muretto cementizio

intonacato, con sovrastante copertina in lastra di marmo, ed in parte da una

struttura 'sagomata' in tubolare quadro d'acciaio verniciato con interposte spec-

chiature in vetro/cristallo trasparente. Sui fronti laterali del fabbricato sono pre-

sentì anche le pilastrature/travature esterne che sorreggono e contraffortano le

strutture del piano superiore mansardato.

Nella zona sud-est del locale 'soggiorno/pranzo/cucina' è presente una parete

parzialmente rivestita con piastrelline di ceramica ed 'attrezzata' ad 'angolo cottu-

ra' e quindi predisposta per ricevere l'arredamento e gli apparecchi d'uso propri

di una 'cucina'.

Dietro di essa, sulla sinistra del portoncino d'ingresso, si apre, senza soluzione di

continuità, un 'disimpegno' sul quale prospetta un locale 'bagno' e che conduce

ad un vano scala interno nel quale è presente una scala in struttura metallica

d'acciaio con gradini e corrimano in legno massello che conduce al piano superiore ove sono ubicati i locali del reparto 'notte'.

Nel vano scala è pure installata una caldaia murale funzionante a gas metano che serve per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento 'autonomo'; la caldaia è del tipo 'stagna istantanea' a condensazione; il riscaldamento avviene tramite radiatori in alluminio, ovvero, nei bagni, con radiatori del tipo 'termo-arredo'; l'approvvigionamento dell'acqua calda sanitaria è invece assicurato da un impianto solare a circolazione naturale, centralizzato condominiale, i cui pannelli e serbatoi risultano posizionati sul tetto dell'edificio.

La scala sbarca al quinto piano dell'edificio in corrispondenza di un piccolo 'disimpegno/corridoio' sul quale si affacciano due locali 'letto' ed un locale 'bagno'.

quale prospettano un locale 'letto' ed un locale 'bagno'.

L'accesso a questi locali avviene attraverso porta che presentano le medesime caratteristiche tipologiche e costruttive di quella posta al piano sottostante che immette nel locale 'bagno' e risultano realizzate in legno tamburato a specchiatura cieca, con due piccole modanature verticali costituite da un inserto metallico.

Le finiture alle pareti dei locali continuano ad essere del tipo ad intonaco 'civile'; quelle del 'bagno' risultano parzialmente rivestite con piastrellatura ceramica; i pavimenti dei locali 'letto' sono rifiniti in parquet di legno, mentre quelli del locale 'bagno' continuano ad essere in piastrelle di ceramica; i serramenti delle finestre e della porta-finestra presenti in questi locali risultano del tutto analoghi a quelli sopra descritti relativamente al locale 'pranzo/soggiorno/cucina'.

Tutti i locali posti al quinto piano presentano un soffitto con andamento 'in falda' realizzato in travi, travetti ed assito di legno.

Nei locali 'disimpegno' e 'bagno' sono pure presenti due serramenti 'a soffitto' del

tipo 'velux'.

Dal locale 'letto' posto sulla destra rispetto allo sbarco della scala ci si può immettere su di un piccolo balconcino inserito nella falda della copertura.

Gli apparecchi sanitari e la rubinetteria installati nei 'bagni' risultano di tipologia 'attuale' e di manifattura 'corrente'; essi presentano uno stato conservativo più che discreto.

L'appartamento, nel suo complesso, presenta un insufficiente stato conservativo e manutentivo determinato dalle abbondanti infiltrazioni che avvengono sia dal tetto che dai terrazzi; gli impianti, sia elettrico che idro-termo-sanitario, risultano del tipo 'sottotraccia'. L'unità abitativa risulta pure dotata di un dispositivo di illuminazione d'emergenza e della predisposizione sottotraccia per l'installazione dell'impianto di climatizzazione, con gruppo compressore esterno (sul terrazzo) e split diffusori interni, a parete.

Ritornando al vano 'ingresso-scala' posto al piano terreno (civico n. 37), in esso si trova, come già in precedenza riferito, una breve rampa scala che conduce al piano seminterrato. Lo sbarco avviene in corrispondenza di un vano 'filtro' sul quale prospettano la porta che immette nel corridoio che conduce ai locali 'cantina', la porta del 'locale contatori dell'acqua', la porta 'tagliafuoco' che immette nella zona 'parcheggio sotterraneo' costituito da due ampie aree di manovra finitime agli stalli dei singoli posti auto di varia proprietà

La 'cantina' pertinenziale all'unità abitativa risulta essere la penultima a destra rispetto alla porta d'ingresso del corridoio.

Il 'posto auto' appartenente all'unità immobiliare indicata come lotto '14' risulta essere quello individuato dal subalterno catastale n. 75 ed è ubicato in corrispondenza della parete di fondo del seminterrato, sulla sinistra della porta di ac-

cesso del vano scala.

Alla zona seminterrata dell'edificio si accede pure attraverso una scala 'esterna' in struttura metallica d'acciaio, posta circa a metà del passaggio comune ubicato sul lato nord-est del fabbricato 16, che ha funzione preminente di 'uscita di sicurezza verso l'alto', ovvero attraverso uno scivolo carrabile che stacca direttamente dalla pubblica via.

^^^^^^

La superficie utile calpestabile dell'unità adibita a civile abitazione risulta pari a circa 65 m² e quella lorda a circa 80 m², cui devono aggiungersi i circa 70 m² del terrazzo e del balconcino; la superficie del locale 'cantina' risulta pari a circa 3 m²; quella del 'posto auto coperto' risulta pari a circa 14 m².

0^0^0^0^0

Il cespite risulta attualmente 'libero'.

0^0^0^0^0

- Liceità edificatoria e conformità catastale -

Riguardo la liceità edificatoria delle costruzioni sopra descritte si puntualizza che:

- In data 16 settembre 2003, con Atto del Notaio dott. Eraldo Scarano - Rep. 110491

- Racc. 21165 -, venne stipulata tra gli allora proprietari dei terreni ed il Comune di Ravenna una Convenzione Generale relativa al progetto urbanistico esecutivo (P.U.E.) "Lottizzazione Antica Milizia"

- In data 12 dicembre 2005, con Atto del Notaio dott. Vincenzo Palmieri Rep. 333524 - Racc. 24917 -, venne stipulata tra gli allora proprietari dei terreni ed il Comune di Ravenna una Convenzione Integrativa alla Convenzione Generale relativa al progetto urbanistico esecutivo (P.U.E.) "Lottizzazione Antica Milizia" sottoscritta in data 16 settembre 2003.

	- In data 28 settembre 2007 venne rilasciato dal Comune di Ravenna il Permesso di	
	Costruire n. 502/2007 relativo all'edificazione di n. 4 edifici a destinazione residen-	
	ziale/direzionale - Lotti 13 e 14 -	
	- In data 28 gennaio 2008 venne rilasciato dal Comune di Ravenna il Permesso di	
	Costruire n. 28/2008 relativo all'edificazione di n. 4 edifici a destinazione residen-	
	ziale/direzionale - Lotti 15 e 16 -	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 68307/2008 del 16/07/2008 venne presentata una	
	D.I.A. in Variante in corso d'opera al Progetto di Costruzione PG. 502/2007 del	
	28/09/2007 in Lottizzazione Antica Milizia - Lotti 13 e 14 -	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 48659/2009 del 20/05/2009 venne presentata una	
	D.I.A. in Variante in corso d'opera alla D.I.A. PG. 68307/2008 del 16/07/2008 in	
	Lottizzazione Antica Milizia - Lotti 13 e 14 -	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 58325/2009 del 11/06/2009 venne presentata una	
	D.I.A. in Variante in corso d'opera al Progetto di Costruzione PG. 28/2008 del	
	28/01/2008 in Lottizzazione Antica Milizia - Lotti 15 e 16 -	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 73169/2009 del 17/07/2009 venne presentata Domanda	
	di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alle u.i. appartenenti al mapp.le	
	n. 1251 subb. n. 41-55-56-57-58-26-28-15	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 95786/2009 del 05/10/2009 venne presentata Domanda	
	di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alla u.i. individuata al mapp.le n.	
	1251 sub. n. 63	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 104119/2009 del 28/10/2009 venne presentata Do-	
	manda di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alla u.i. individuata al	
	mapp.le n. 1251 sub. n. 24	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 116050/2009 del 30/11/2009 venne presentata Do-	
	- 62/70 -	

	manda di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alle u.i. appartenenti al	
	mapp.le n. 1251 subb. n. 25-9-4-3-5-6-11-14	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 120768/2009 del 15/12//2009 venne presentata Do-	
	manda di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alle u.i. appartenenti al	
	mapp.le n. 1251 subb. n. 39-47-31-10-84-74-102-120	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 7118/2010 del 25/01/2010 venne presentata Domanda	
	di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alla u.i. individuata al mapp.le n.	
	1251 sub. n. 61	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 27830/2010 del 18/03/2010 venne presentata integra-	
	zione alla Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità di cui al Protocollo n° PG	
	7118/2010 del 25/01/2010.	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 95235/2010 del 17/09/2010 venne presentata una	
	D.I.A. in Variante in corso d'opera al Progetto di Costruzione PG. 28/2008 del	
	28/01/2008 in Lottizzazione Antica Milizia - Lotti 15 e 16 -	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 99026/2010 del 28/09/2010 venne presentata Doman-	
	da di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alle u.i. individuate al mapp.le n.	
	1251 subb. n. 38-53-19-37-54-20-35-52-22-36-51-21-23-40-42-7-8-43-44-45-59-	
	60-27-29-13-12-46-62-30-48-49-64-65-32-33-16-17	
	- Con Atto Protocollo n° PG. 109205/2010 del 26/10/2010 venne presentata Do-	
	manda di Conformità Edilizia ed Agibilità relativamente alle u.i. appartenenti al	
	mapp.le n. 1337 subb. n. 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-61-65-66-67-68-69-	
	31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-	
	56-57-58-59-60-16-17-18-19-20-21-22-23-93-94-95-96-97-98-99-100-101-102-	
	103-104-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-116-117-118-119-120-	
	121-122-123-124-125-126-24-25-26-27-28-29-30-73-72-71-70-74-75-76-77-78-79-	
	- 63/70 -	

80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92

- Con Atto Protocollo n° PG. 132671/2012 del 06/12/2012 venne presentata Comunicazione di Inizio Lavori per Interventi Edilizi in Sanatoria

- Tutte le domande di Agibilità Parziale presentate tra l'ottobre 2009 e l'ottobre 2010 risultano al momento 'sospese' ed 'inficiate' a seguito di carenze sia costruttive che burocratiche, come esposto in uno specifico rapporto emesso da parte dell'Ufficio Tecnico di controllo del Comune di Ravenna.

oA oA oA oA

Alla luce di quanto sopra riportato e dei sopralluoghi effettuati, risulta che gli edifici oggetto della presente perizia estimativa sono stati edificati in sostanziale conformità alle tavole progettuali allegate ai rispettivi Permessi di Costruire ed alle D.I.A. di Variante in Corso d'Opera successivamente presentate, ma che gli stessi risultano privi del Certificato di Agibilità.

oA oA oA oA

La verifica dell'estratto di mappa e delle planimetrie catastali dei beni, come reperite presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, ha evidenziato come tali documentazioni risultino sostanzialmente conformi alla situazione effettivamente riscontrata; pertanto, sotto questo aspetto, nulla sembra ostare alla corretta alienazione dei beni in oggetto.

o^o^o^o^o

In forza degli atti e delle documentazioni reperite in merito ai beni in oggetto, attualmente non risulta esservi alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

o^o^o^o^o

- Provenienza dei beni - formalità -

Riguardo la provenienza dei beni, essi sono interamente passati al "Fondo Comune

di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diàphora 1” in virtù dell'Atto di Apporto stipulato in data 23 dicembre 2008 dalla Dott.ssa Monica Giannotti, Notaio in Roma, - Rep. n. 22408 - Racc. n. 7957 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 12 gennaio 2009 al n. 312/1T, come modificato ed integrato dai successivi Atti di Rettifica di Apporto stipulati dal medesimo Notaio in data 31 marzo 2009 - Rep.n. 22775 - Racc. n. 8139 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 aprile 2009 al n. 6303/1T-, in data 29 dicembre 2009 - Rep.n. 23982 - Racc. n. 8650 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 gennaio 2010 al n. 1927/1T- ed in data 22 dicembre 2010 - Rep.n. 25646 - Racc. n. 9390 - registrato presso l'Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 09 gennaio 2010 al n. 1927/1T-

0^0^0^0^0

Riguardo la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, uso ed abitazione e quindi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, nulla è sembrato risultare nel merito dei beni in epigrafe ad eccezione degli obblighi derivanti dall'osservanza della Convenzione Generale stipulata con il Comune di Ravenna in data 16 settembre 2003 relativa al progetto urbanistico esecutivo (P.U.E.) "Lottizzazione Antica Milizia" e della successiva Convenzione Integrativa stipulata in data 12 dicembre 2005.

I beni, alla data del 30 marzo 2009, cioè al momento della stipula dell'Atto di Rettifica di Apporto del 31 marzo 2009, risultavano altresì liberi da ipoteche, privilegi e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione, salvo eventuali omissioni,:

- dell'ipoteca volontaria del 23 gennaio 2009 - R.G. n. 1435 - R.P. n. 271 - iscritta a favore di Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. - Bolzano -

- dell'ipoteca volontaria del 30 gennaio 2009 - R.G. n. 1906 - R.P. n. 343 - iscritta a

favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. - Verona -

- dell'ipoteca volontaria del 04 marzo 2009 - R.G. n. 3934 - R.P. n. 728 - iscritta a

favore di Banca Italease s.p.a. - Milano -

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18672 - R.P. n. 2925 -, iscrit-

to a favore del 'Condominio Lotto 13/A - 13/B'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18673 - R.P. n. 2926 -, iscrit-

to a favore del 'Condominio Lotto 15/A - 15/B'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18674 - R.P. n. 2927 -, iscrit-

to a favore del 'Condominio Lotto 16/C - 16/D'

- del Decreto Ingiuntivo del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18675 - R.P. n. 2928 -, iscrit-

to a favore del 'Condominio Lotto 14/C - 14/D'

0^0^0^0^0

- Determinazione del valore degli immobili -

Per quanto riguarda la determinazione dell'attuale valore attribuibile ai beni, in base

alle considerazioni esposte in fase di descrizione particolareggiata, in base alle do-

cumentazioni reperite, alle risultanze dei sopralluoghi effettuati, alle informazioni ed

alle indagini dettagliate di mercato effettuate in ambito locale, considerate pure le at-

tuali condizioni del mercato immobiliare e l'incertezza che lo caratterizza, tenuto pu-

re presente che gli immobili in oggetto non sono mai stati dichiarati agibili e che per-

tanto i futuri acquirenti dovranno completare la procedura autorizzativa ed adeguare

gli aspetti tecnico/burocratici dei cespiti alle attuali normative vigenti, si può ragione-

volmente ritenere congruo attribuire alle unità immobiliari, così come individuate e

descritte, nelle attuali condizioni di fatto e di diritto, un valore complessivo pari a:

- Lotto 1 - (Fabbricato "13/A" - piano 1° - interno 8 - Via C. Levi, 23) - € 80.000,00==

(diconsi euro ottantamila/00)

- Lotto 2 - (Fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 5 - Via C. Levi, 27) - € 80.000,00==

(diconsi euro ottantamila/00)

- Lotto 3 - (Fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 6 - Via C. Levi, 27) - € 85.000,00==

(diconsi euro ottantacinquemila/00)

- Lotto 4 - (Fabbricato "14/C" - piano 1° - interno 7 - Via C. Levi, 27) - € 85.000,00==

(diconsi euro ottantacinquemila/00)

- Lotto 5 - (Fabbricato "14/C" - piano 2° - interno 9 - Via C. Levi, 27) - € 150.000,00==

(diconsi euro centocinquantamila/00)

- Lotto 6 - (Fabbricato "14/C" - piano 2° - interno 10 - Via C. Levi, 27) - € 70.000,00==

(diconsi euro settantamila/00)

- Lotto 7 - (Fabbricato "14/C" - piano 3° - interno 12 - Via C. Levi, 27) - € 190.000,00==

(diconsi euro centonovantamila/00)

- Lotto 8 - (Fabbricato "15/B" - piano 3° - interno 13 - Via C. Levi, 33) - € 140.000,00==

(diconsi euro centoquarantamila/00)

- Lotto 9 - (Fabbricato "15/B" - piano 3° - interno 14 - Via C. Levi, 33) - € 85.000,00== -

(diconsi euro ottantacinquemila/00)

- Lotto 10 - (Fabbricato "16/D" - piano 1° - interno 5 - Via C. Levi, 35) - € 185.000,00==

- (diconsi euro centoottantacinquemila/00)

- Lotto 11 - (Fabbricato "16/D" - piano 1° - interno 7 - Via C. Levi, 35) - € 85.000,00==

- (diconsi euro ottantacinquemila/00)

- Lotto 12 - (Fabbricato "16/C" - piano 2° - interno 11 - Via C. Levi, 37) - € 100.000,00==

(diconsi euro centomila/00)

- Lotto 13 - (Fabbricato "16/C" - piano 2° - interno 12 - Via C. Levi, 37) - € 90.000,00==

(diconsi euro novantamila/00)

- Lotto 14 - (Fabbricato "16/C" - piano 4-5° - interno 17 - Via C. Levi, 37) - € 180.000,00==

(diconsi euro centoottantamila/00)

0^0^0^0^0

I suddetti valori di stima ipotizzati tengono già conto anche delle limitazioni, delle prescrizioni, dei residuali vincoli contenuti nell'Atto di Convenzione stipulato con il Comune di Ravennae da parte delle allora società attuatrici; Convenzione che prevede sia l'obbligatorietà dei proprietari di rendere edotti gli acquirenti degli impegni assunti nei riguardi del Comune di Ravenna, e non ancora soddisfatti alla data dell'alienazione, sia l'obbligatorietà degli acquirenti stessi a restare solidamente responsabili degli oneri succitati. Obbligo che dovrà risultare esplicitato nell'atto di alienazione, secondo la formulazione indicata nella Convenzione medesima.

Tengono altresì presenti, i suddetti valori, degli oneri che l'acquirente dovrà sopportare al fine di regolarizzare la conformità abitativa degli immobili al fine di acquisire la Certificazione di Abitabilità.

0^0^0^0^0 0^0^0^0^0

Nel ringraziare per la fiducia accordata con il conferimento dell'incarico, lo scrivente Perito Estimatore rassegna la presente Perizia di Stima di beni immobili ubicati nel Comune di Ravenna in proprietà del "Fondo Comune di Investimento di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati Diaphora 1" e porge deferenti ossequi.

Mantova, 12 agosto 2015

Il Perito Estimatore

(Ferrari dott. ing. Giuliano)

^^^^^^^^^^

- Documenti allegati:

	1) Atto di Apporto a Fondo Comune di Investimento del 23 dicembre 2008	
	2) Visure catastali	
	3) Planimetrie catastali	
	4) Elaborato planimetrico	
	5) Estratto di mappa	
	6) Attestati di Certificazione Energetica	
	7) Convenzione Generale del 16 settembre 2003 relativa al P.U.E. "Lottizzazione Antica Milizia"	
	8) Convenzione del 12 dicembre 2005, Integrativa alla Convenzione Generale del 16 settembre 2003, relativa al P.U.E. "Lottizzazione Antica Milizia"	
	9) Permesso di Costruire n. 502/2007 del 28 settembre 2007 - Lotti 13 e 14 -	
	10) Permesso di Costruire n. 28/2008 del 28 gennaio 2008 - Lotti 15 e 16 -	
	11) D.I.A. in Variante del 20 maggio 2009 - Lotti 13 e 14 -	
	12) Volturazione Permesso di Costruire	
	13) D.I.A. in Variante del 11 giugno 2009 - Lotti 15 e 16 -	
	14) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 17 luglio 2009	
	15) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 05 ottobre 2009	
	16) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 28 ottobre 2009	
	17) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 30 novembre 2009	
	18) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 15 dicembre 2009	
	19) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 25 gennaio 2010	
	20) Integrazioni del 18 marzo 2010 e del 05 maggio 2010 alla Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 25 gennaio 2010	
	21) D.I.A. in Variante del 17 settembre 2010 - Lotti 15 e 16 -	
	22) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 28 settembre 2010	

	23) Domanda di Conformità Edilizia ed Agibilità del 26 ottobre 2010	
	24) Comunicazione di Inizio lavori per Interventi Edilizi in Sanatoria del 06 dicembre 2012	
	25) Nota di Trascrizione del 14 gennaio 2009 - Atto di Apporto -	
	26) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - del 23 gennaio 2009 - R.G. n. 1435 - R.P. n. 271 - a favore della Cassa di Risparmio di Bolzano s.p.a. - Bolzano -	
	27) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - del 30 gennaio 2009 - R.G. n. 1906 - R.P. n. 343 - a favore di Unicredit Corporate Banking s.p.a. - Verona -	
	28) Nota di Iscrizione - Ipoteca Volontaria - del 04 marzo 2009 - R.G. n. 3934 - R.P. n. 728 - a favore di Banca Italease s.p.a. - Milano -	
	29) Nota di Trascrizione del 28 luglio 2009 - Regolamento di Condominio relativo al mapp.le n. 1251 (Fabbricati 13/A - 13/B - 14/C - 14/D)	
	30) Nota di Trascrizione del 28 ottobre 2010 - Regolamento di Condominio relativo al mapp.le n. 1337 (Fabbricati 15/A - 15/B - 16/C - 16/D)	
	31) Nota di Iscrizione - Decreto ingiuntivo - del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18672 - R.P. n. 2925 - a favore del 'Condominio - Lotto 13/A e 13/B	
	32) Nota di Iscrizione - Decreto ingiuntivo - del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18673 - R.P. n. 2926 - a favore del 'Condominio - Lotto 15/A e 15/B	
	33) Nota di Iscrizione - Decreto ingiuntivo - del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18674 - R.P. n. 2927 - a favore del 'Condominio - Lotto 16/C e 16/D	
	34) Nota di Iscrizione - Decreto ingiuntivo - del 20 dicembre 2013 - R.G. n. 18675 - R.P. n. 2928 - a favore del 'Condominio - Lotto 14/C e 14/D	
	35) Documentazione fotografica	
	- 70/70 -	