

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA****GIUDICE DELL'ESECUZIONE****DOTT. PAOLO GILOTTA**

\* \* \*

n. 135/2023

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

R.G. Es.

Promosso da:

Udienza 18/09/2024

XXXXXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,30

contro

XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXX

\* \* \*

**ALLEGATO "A"**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

**LOTTO N° 1**

\* \* \*

**Proprietà esclusiva di appartamento con cantina ed autorimessa  
pertinenziali in Ravenna (RA), via Benedetto Castelli n° 31.**

\* \* \*

**DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO**

Il complesso in cui sono ubicate le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione è situato a Ravenna (RA) in via B. Castelli n. 31, all'estremità sud-est della città in zona di cintura/semicentrale.

In generale, è costituito da una costruzione a pianta pressochè rettangolare con affaccio su via B. Castelli, composta da sedici



appartamenti al piano terra/rialzato (di cui due oggetto dell'esecuzione),

sedici appartamenti al piano primo e quattro appartamenti al piano

secondo, oltre ad un piano unico interrato dove sono ubicate le cantine e

le autorimesse (di cui due oggetto dell'esecuzione).

L'appartamento al piano terra/rialzato è costituito da un soggiorno di

circa 16,72 mq, una cucina in nicchia di circa 4,70 mq, un balcone di

circa 3,80 mq, un servizio igienico di circa 6,00 mq, un disimpegno di

circa 2,35 mq, una camera da letto di circa 10,54 mq, un portico di circa

11,21 mq, una camera da letto matrimoniale di circa 15,30 mq, una

loggia di circa 7,18 mq. Al piano interrato, accessibile dal vano scale

condominiale e dalla rampa carrabile, una cantina di circa 1,88 mq ed un

garage di circa 12,07 mq, il tutto per una superficie calpestabile

complessiva di circa 91,75 mq S.E.&O. All'esterno, conclude l'area

cortiliva esclusiva di circa 13,54 mq.

L'epoca di costruzione risale all'anno 1999. La tipologia costruttiva è la

tipica a telaio in c.l.s. armato con tamponamenti in parte di muratura di

laterizio a vista ed in parte intonacata e tinteggiata, tetto piano e solai in

latero-cemento, infissi a vetro camera e scuroni in legno, tapparelle in

PVC. L'area cortiliva esclusiva risulta in parte a verde ed in parte

pavimentata.

Il grado di finitura dei locali, dell'impiantistica ed in generale sono

normali, condizionati dal normale stato d'uso e dall'età del fabbricato.

Orientativamente e di massima l'eventuale aggiudicatario dovrà

provvedere, attraverso ditte specializzate, ad eventuali interventi

manutentivi e di controllo ove necessario.



Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito

n. 9.

Grado di finitura dei locali:

- Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti ceramici nella cucina e nei servizi igienici;
- Soffitti: intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti: parquet nelle camere da letto, ceramici nei restanti locali. Battuto di c.l.s. nella cantina e nel garage;
- Finestre, portefinestre: infissi in legno vetrocamera in generale. I sistemi oscuranti sono costituiti in parte da scuroni in legno ed in parte da tapparelle in PVC. Inferriate nelle portefinestre;
- Porte interne: di legno tamburate/impiallacciate. Basculante metallica nel garage, porta tagliafuoco nella cantina;
- Servizio igienico: dotato di doccia e sanitari, attacco lavatrice;
- Impianto elettrico: sottotraccia, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca, dotazione normale;
- Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in acciaio e termoarredo, presente la dichiarazione di conformità dell'epoca;
- Impianto di raffrescamento: non presente;
- Recinzioni: parti in rete metallica su muretto, parti in barriera metallica su muretto;
- Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;
- Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**



Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data

22/12/2023 all'art. 17954, è stata pignorata la proprietà esclusiva dei

seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio

Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati catastali:

o Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via

Benedetto Castelli, piano S1-1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp.

327 sub 55, cat. A/3 di classe 2, consistenza vani 4,5, R.c. Euro

371,85 (abitazione di tipo economico);

o Catasto Fabbricati del comune di Ravenna, Sezione Urbana RA, via

Benedetto Castelli, piano S1, Zona Censuaria 3, Foglio 126, mapp.

327 sub 21, cat. C/6 di classe 3, consistenza mq 12, R.c. Euro 47,10

(autorimessa).

Al Catasto Terreni stesso foglio sezione Ravenna, particella 327, Ente

Urbano di mq 2.717 (vedi allegato comune D).

I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i

dati catastali del bene come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -

Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutata è la

attuale proprietaria del bene.

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità

immobiliari (in allegato 4) e possono ritenersi conformi allo stato di fatto

sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale (circolare n.

2/2010 dell'ex Agenzia Territorio, art. 3e).

In visura catastale non risulta il numero civico, l'indirizzo completo

corretto è via Benedetto Castelli n. 31: tale anomalia è comunque

rettificabile attraverso il servizio online "Contact Center" dell'Agenzia delle Entrate, oppure tramite istanza "MUI" presso l'ex Agenzia del Territorio di Ravenna.

### CONFINI

Confina con la via Benedetto Castelli, parti comuni, ragioni xxxxxxxxxx, salvi altri.

Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si presumono individuati dalle recinzioni e dai muri di divisione tra le unità immobiliari, salvi altri.

### PROPRIETA'

xxxxxxxxxxxxxxxx, Proprieta' 1/1.

### PERTINENZA

Intera proprietà.

### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente:

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/10/1998 - Registro Particolare 9242 Registro Generale 13638 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxx Repertorio 85231/14368 del 06/10/1998 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA: "..... - che si intendono costituite tutte le servitu' ai fini urbanistici e della distribuzione della relativa volumetria conseguenti alle concessioni rilasciate, nonche' tutte le servitu' nascenti dallo stato dei luoghi, ed ivi comprese quelle di veduta, sporto, aria, luce, stillicidio e di attraversamento con le canalizzazioni di qualsiasi genere e nascenti dallo stato di fatto dei luoghi; ..... -*

*che, con le ulteriori precisazioni di cui appresso, tutte le porzioni costituenti il complesso medesimo, fatta eccezione per quelle costituenti il piano attico, avranno accesso indipendente nonche' una parte di area scoperta in proprieta'. ..... A tal proposito si e' precisato che gli appartamenti al piano attico avranno diritto di comproprieta' sul vano scale individuato col sub.77, e sul ripostiglio individuato col sub. 18, salvo i diritti di cui ai successivi patti speciali; ..... Alla porzione immobiliare compravenduta spetta una porzione di area scoperta in proprieta'; il tutto come meglio individuato coi nn. 55 (appartamento - cantina e corte) e 21 (garage) nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub.b. Nella vendita sono stati ricompresi proporzionali diritti sulle parti di uso comune o condominiali a norma di legge e del presente atto, e secondo quanto risulta dalle premesse e dall'elaborato come sopra richiamato ed allegato in copia al presente atto. La vendita e' stata altresì fatta con i seguenti patti speciali: 1) l'accesso pedonale alle autorimesse potra' avvenire anche attraverso il vano scale in comproprieta' tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. b. Fara' carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio. Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle*

*cantine la necessaria e conseguente perpetua servitu'. 2) Si e'*

*precisato che la servitu' a favore della xxxxxxxx trascritta a Ravenna il*

*3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla particella n.*

*327 che oggi interessa. ....".*

Le servitù sopradescritte si possono ritenere comunque elementi ormai intrinseci al bene e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.

Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.

In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Tavola dei vincoli - Schede vincoli RUE 10 (visualizzabili anche dal sito web del comune di Ravenna *Ravenna Urban Planning*) il bene in oggetto ricade nell'elaborato di RUE 10.4 "Zona di rischio per l'effetto dinamico del crollo arginale"; nell'elaborato di RUE 10.3.3 "Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi"; nell'elaborato di RUE 10.4 "Aree di potenziale allagamento"; nell'elaborato di RUE 10.4.1 "tirante idrico di riferimento fino a 50 cm", salvi altri e fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da



tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto della debitrice sul bene pignorato è di proprietà.

In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene pignorato sia gravato da uso civico, sulla scorta della provenienza acquisita e vista anche la Tavola dei Vincoli RUE 10.1, sono esclusi usi civici.

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite identificativi catastali, alla data del 18/06/2024, fermo restando che il portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure espropriative per pubblica utilità relative al bene pignorato.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di Ravenna e del Comune di Ravenna, senza produrre risultati.

### **ONERI CONDOMINIALI**

Dall'esame dei rendiconti forniti dall'Amministratore, relativamente alle spese condominiali delle u.i. in oggetto, facenti parte del "Condominio xxxxxxxxxxxx", è emerso quanto segue (bilanci in allegato 7): al 29/03/2024, la situazione economica della gestione ordinaria dal 02/09/2023 al 01/09/2024 ammonta ad € 428,05, mentre la situazione economica della gestione ordinaria dal 02/09/2022 al 01/09/2023 ammonta ad € 640,41.

In merito ad eventuali spese straordinarie già deliberate, L'Amministratore ha riferito che i lavori di rifacimento del tetto, deliberati nell'anno 2023, sono in fase di ultimazione (esercizio straordinario



sempre in allegato 7): la situazione economica della gestione

straordinaria dal 01/07/2023 al 31/12/2023 ammonta ad € 2.834,81.

Alla data del 29/03/2024, non risultano spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Vincoli o oneri di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente: si rimanda alle disposizioni del regolamento condominiale (in allegato comune E) ed a quanto previsto nel suddetto atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxx del 06/10/1998 rep. 85231/14368, trascritto a Ravenna il 13/10/1998 all'art. 9242.

#### PROVENIENZA DEL BENE

o l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutata per la ragione di 1/3 per acquisto fattone dalla xxxxxxxx, in virtù di atto di compravendita a rogito notaio xxxxxxxxx del 06/10/1998 rep. 85231/14368, trascritto a Ravenna il 13/10/1998 all'art. 9242: "*.....*  
*Articolo 2) La vendita viene fatta ed accettata a corpo con tutti, dell'immobile sud descritto, gli annessi e connessi, usi, diritti, azioni e ragioni, adiacenze, pertinenze ed accessioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile stesso oggi si trova, si possiede e si ha diritto di possedere dalla parte venditrice, nulla escluso od eccettuato; e segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle predetti parti di uso comune o condominiali, nonché con i seguenti*

#### PATTI SPECIALI:



1) L'accesso pedonale alle autorimesse potrà avvenire anche attraverso il vano scale in comproprietà tra gli appartamenti al piano attico come detto in premessa (sub.77) e precisamente attraverso la parte di esso che risulta indicativamente evidenziata in velatura gialla nella copia dell'elaborato planimetrico come sopra allegato sub. B.

Farà carico pertanto ai proprietari delle dette autorimesse e cantine la partecipazione alle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria come risulta anche dal regolamento di condominio.

Si intende a tal proposito costituita a carico del detto subalterno ed a favore delle autorimesse e delle cantine la necessaria e conseguente perpetua servitù.

2) Si precisa che la servitù a favore della xxxxxx trascritta a Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla particella n. 327 del N.C.T. che oggi interessa. ....”;

- o per i restanti 2/3 di proprietà, diventandone pertanto proprietaria per l'intero, quanto sopra è pervenuto all'esecutata in virtù di Sentenza di cessazione effetti civili del matrimonio n. 508/09 emessa dal Tribunale di Ravenna in data 14/07/2009, trascritta a Ravenna il 08/09/2009 all'art 10105.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, alla data del 15/03/2024, vista la certificazione notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti

trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene, che saranno

cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- *ISCRIZIONE CONTRO del 24/04/2009 - Registro Particolare 1507  
Registro Generale 7571 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio  
42098/11645 del 15/04/2009 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da  
CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.*

Esaminata la nota di iscrizione si evidenzia che, diversamente da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva agli atti, il terzo datore di ipoteca è xxxxxxxxxxxx e NON xxxxxxxxxxxx (vedasi allegato 5A);

- *ISCRIZIONE CONTRO del 27/02/2020 - Registro Particolare 528  
Registro Generale 3361 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA  
Repertorio 200/2020 del 19/02/2020 - IPOTECA GIUDIZIALE  
derivante da DECRETO INGIUNTIVO;*

- *TRASCRIZIONE CONTRO del 22/12/2023 - Registro Particolare 17954  
Registro Generale 24538 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL  
TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 3258 del 06/12/2023 - ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.*

#### **REGIME FISCALE**

In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10 D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che il bene pignorato rientra nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutata persona fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria ed imposta catastale.

Qualora l'aggiudicatario possenga i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta catastale, comunque con un minimo di € 1.000.

### PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 26/03/2024 non esistono procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi (in allegato comune C), richiesti il 16/03/2024 al SUE del Comune di Ravenna, è emersa la seguente storia urbanistica:

- all'origine, costruito con Concessione n. 1733 data 09 dicembre 1996 pratica P.G. 9311/96;
- segue Concessione in variante n. 621 data 12 maggio 1998 pratica P.G. 51589/97;
- segue DIA per recinzioni prot. 34262 del 14/08/1998;
- segue Concessione in variante n. 899 data 07 giugno 1999 pratica P.G. 34264/98;
- conclude richiesta del certificato di abitabilità prot. 32048 del 10/08/1999. L'abitabilità totale si è formata per silenzio-assenso in data 05/11/1999.

Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto (in allegato 3): dalle verifiche condotte in sito, sono emerse lievi irregolarità

che l'attuale normativa disciplinante il campo edilizio classifica come tolleranze costruttive, fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con il S.U.E. di Ravenna.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occupato.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Ravenna, non risultano contratti registrati.

### PREZZO DI STIMA

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al netto delle murature perimetrali (SIL - superficie interna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o Superficie principale:

Mq 58,01 x 100% = mq. 58,01

o Loggia, portico, balcone:

Mq 22,19 x 30% = mq. 6,66

o Corte esclusiva:

Mq 13,54 x 15% = mq. 2,03

o Autorimessa:

Mq 12,07 x 50% = mq. 6,04

o Cantina:

Mq 1,88 x 30% = mq. 0,56

**sommano in totale mq. 73,30**

Il bene da porre in vendita è costituito da un appartamento al piano terra/rialzato con cantina ed autorimessa pertinenziali al piano interrato.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA

(rapporto di valutazione in allegato 6); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto per quanto concerne ubicazione, tipologia edilizia e consistenza superficiaria, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale allegata al suddetto atto di compravendita.

Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale, scaturisce una valutazione unitaria di 2.529,44 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 73,30 x €/mq 2.529,44 = € 185.400 arrotondati.

Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le somme preventivate per:

- o Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 0,00
- o Stato d'uso e manutenzione = € 0,00
- o Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00
- o Spese condominiali insolute: € 0,00

sommano in totale € 0,00

pertanto € 185.400 - € 0,00 = € 185.400.

Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%

sul valore finale, pertanto € 185.400 - 15% = € 157.590,00 **referiti al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 157.500,00.**

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lavezzola 20/06/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

\* \* \*

