

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

XXXXXXXXXXXXX

Ore: 10,30

contro

XXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXX

* * *

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* * *

LOTTO N° 2

* * *

**Proprietà esclusiva di appartamento con cantina ed autorimessa
pertinenziali in Ravenna (RA), via Benedetto Castelli n° 25.**

* * *

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. 25,
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 16,80 mq, una cucina in nicchia di circa 4,33 mq, un balcone di	
	circa 3,59 mq, un servizio igienico di circa 4,91 mq, un disimpegno di	
	circa 5,19 mq, un balcone di circa 5,93 mq, una camera da letto	
	matrimoniale di circa 14,07 mq, un ripostiglio di circa 5,27 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 12,06 mq, il	
	tutto per una superficie calpestabile complessiva di circa 74,03 mq	
	S.E.&O. All'esterno, conclude l'area cortiliva esclusiva di circa 3,18 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 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 nella camera da letto e nel ripostiglio, 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, munito di aspirazione forzata;
- 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: 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:

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

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

327 sub 57, cat. A/3 di classe 2, consistenza vani 4, R.c. Euro 330,53

(abitazione di tipo economico);

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

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

327 sub 20, 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'esecutato è

l'attuale proprietario del bene.

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

completo corretto è via Benedetto Castelli n. 25: 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.

Si evidenzia inoltre un errore grafico nell'elaborato planimetrico

(vedi indicazione anche nell'allegato comune B): il corsello pedonale di



accesso alla u.i./area cortiliva esclusiva - balcone, è stato erroneamente indicato come sub 56, in realtà è il sub 57 come correttamente rappresentato nella planimetria catastale. Tale anomalia è comunque rettificabile attraverso la presentazione di pratica "Docfa" all'ex Agenzia del Territorio di Ravenna, il cui costo orientativo ammonta circa ad € 300,00 che sarà detratto nella valutazione finale dell'immobile.

CONFINI

Confina con la via Benedetto Castelli, parti comuni, ragioni xxxxxxxx, 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'

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Proprieta' 1000/1000.

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 06/10/1998 - Registro Particolare 8998 Registro Generale 13262 - Pubblico ufficiale xxxxxxxxxxxx
- Repertorio 85176/14354 del 01/10/1998 - 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. 57 (cinquantasette) e 20 (venti) 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 del debitore 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 xxxxxxxxxx", 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 € 1.832,12, mentre la situazione economica della gestione ordinaria dal 02/09/2022 al 01/09/2023 ammonta ad € 1.587,60.



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 € 2.171,29.

Alla data del 29/03/2024, risultano spese condominiali non pagate per

complessivi € 1.832,12 + € 2.171,29 = € 4.003,41 negli ultimi due anni

anteriori alla data della perizia: tale somma è stata detratta nella

valutazione finale dell'immobile.

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 xxxxxxxxxx del

01/10/1998 rep. 85176/14354, trascritto a Ravenna il 06/10/1998

all'art. 8998.

PROVENIENZA DEL BENE

○ l'immobile oggetto della presente relazione è pervenuto all'esecutato

per acquisto fattone dalla xxxxxxxxxx, in virtù di atto di

compravendita a rogito notaio xxxxxxxxxx del 01/10/1998 rep.

85176/14354, trascritto a Ravenna il 06/10/1998 all'art. 8998: ".....

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 xxxxxxxxxxxx trascritta a
Ravenna il 3 dicembre 1966, vol. 2567, art. 7693, non grava sulla
particella n. 327 del N.C.T. che oggi interessa.".*

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento
dell'eventuale vendita, alla data del 19/06/2024, 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 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'esecutato

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 con contratto di locazione uso abitativo, registrato il

29/08/2014 al n. 3385 serie 3T:

- Data di inizio 01/08/2014;

- Data di scadenza 31/07/2017;

o Regime legale: prorogato di diritto ogni due anni (3+2), prossima scadenza al 31/07/2025;

o Corrispettivo convenuto in € 5.880 annui, pari ad €/mese 490 determinati in base all'accordo territoriale stipulato tra le Organizzazioni dei Locatori e dei Conduttori (ASPPI, PPE, PPI, APPC, SUNIA, SICET, UNIAT) relativo al comune di Ravenna ed ivi depositato in data 19/03/2009. Si evidenzia che nel modulo di registrazione del contratto di locazione è indicato un corrispettivo annuo di € 5.580,00;

o Termine di scadenza per l'eventuale disdetta: ciascuna parte ha facoltà di disdetta da comunicare con lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza;

o Data del contratto 25/08/2014;

o Data di registrazione del contratto 29/08/2014;

o Data del pignoramento 18/10/2023 e trascritto il 22/12/2023.

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 52,81 x 100% = mq. 52,81

o Balconi:

Mq 9,52 x 30% = mq. 2,86

o Corte esclusiva:

Mq 3,18 x 15% = mq. 0,48

○ Autorimessa:

Mq 12,06 x 50% = mq. 6,03

○ Cantina:

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

sommano in totale mq. 62,74

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 2.523,23 €/mq.

Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq 62,74 x €/mq 2.523,23 = € 158.300 arrotondati.

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

○ Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale = € 300,00

○ Stato d'uso e manutenzione = € 0,00



○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00

○ Spese condominiali insolute: € 4.303,41

sommano in totale € 0,00

pertanto € 158.300 - € 4.303,41 = € 153.996,59.

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 € 153.996,59 - 15% = € 130.897,10 **riferiti**

al bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 131.000,00.

Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.

Lavezzola 24/06/2023

L'ESPERTO STIMATORE

Geom. Christian Gorini

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *