



**TRIBUNALE DI RAVENNA**

All'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione **Dr. Massimo Vicini**

Consulenza tecnica d'ufficio **R.G.Es. n. 131/2024**

**Udienza del 30/04/2025**

\*\*\*\*\*

**Ubicazione e descrizione dell'immobile**

Trattasi di porzione di fabbricato di civile abitazione posto in Comune di Ravenna, frazione di Porto Corsini, via Molo Gaetano Sanfilippo n. 34 e n. 38, costituita da un appartamento al primo piano con ingresso esclusivo al piano terra, una autorimessa al piano terra, con i proporzionali diritti di comproprietà delle parti comuni ai sensi di legge. Il complesso residenziale di cui i beni pignorati fanno parte è composto complessivamente da 6 unità abitative, 5 unità uso autorimessa e 1 unità uso laboratorio, oltre alle aree esterne in parte comuni (corte e passaggi) ed in parte in uso esclusivo alle singole unità abitative.

I beni pignorati sono così composti:

- piano terra: ingresso con vano scala, con superficie calpestabile pari a circa 7 mq e altezza di mt 2,04, autorimessa con superficie calpestabile di circa 14,6 mq e altezza di mt 2,08;
- piano primo: disimpegno, soggiorno, cucina, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, disimpegno, bagno, 2 balconi. La superficie calpestabile dell'appartamento è di circa mq 70, l'altezza del piano di circa mt 2,80, la superficie complessiva dei balconi è di circa mq 15.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi appena sufficiente, mentre per l'autorimessa è da considerarsi consono per la destinazione.





All'appartamento e all'autorimessa si accede dalle aree scoperte condominiali ad uso passaggio e corte.

Come da atto di compravendita del 27/02/201, rep. n. 92730/38354, all'appartamento è assegnata una piccola porzione di corte in uso esclusivo, la cui sagoma è evidenziata nella planimetria catastale, oltre ai proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c. .

Il bene nel suo complesso consta di una superficie commerciale di circa mq. 115.

#### **Identificazione catastale**

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono così identificati:

- Appartamento - Comune di Ravenna, sezione urbana Sant'Alberto, foglio 103, particella 468 subalterno 11, zona censuaria 2, categoria A/3 di classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 490,63, superficie totale 99 mq, superficie totale escluse aree scoperte 90 mq;
- Autorimessa - Comune di Ravenna, sezione urbana Sant'Alberto, foglio 103, particella 468 subalterno 6, zona censuaria 2, categoria C/6 di classe 2, consistenza 13 mq, rendita € 40,96, superficie totale 13 mq.

Al Catasto Terreni corrisponde il foglio 48, sez. SA, particella 468, qualità Ente Urbano di 810 mq.

#### **Pertinenza**

L'alienazione è relativa all'intera proprietà dei beni pignorati.

#### **Provenienza dei beni pignorati**

- Trascrizione depositata a Ravenna del 16/06/1977, registro generale 5957, registro particolare 4629;
- trascrizione depositata a Ravenna del 07/03/2014, registro generale n. 3475, registro particolare n. 2491.





**Regime fiscale**

L'alienazione del bene pignorato sarà soggetta all'imposte di registro, catastali ed ipotecarie.

**Titoli e regolarità edilizia**

Si riportano i titoli edilizi depositati presso l'archivio del Comune di Ravenna relativi ai beni oggetto di pignoramento:

- pratica edilizia P.G. n. 35876/76 del 09/12/1976, Licenza n. 1151/77 del 21/07/1977 - autorizzazione alla costruzione di edificio urbano;
- pratica edilizia P.G. n. 17325 del 17/05/1978, Concessione n. 1707/78 del 05/09/1978 - variante a costruzione di edificio urbano;
- pratica edilizia P.G. n. 16139 del 06/05/1978, Concessione n. 1668 del 26/08/1978 - esecuzione dei lavori di recinzione;
- pratica edilizia P.G. n. 30230 del 22/09/1978 - richiesta di abitabilità con dichiarazione di abitabilità rilasciata in data 29/11/1978.

Dal confronto tra i suddetti titoli e lo stato dei luoghi sono emerse delle modifiche effettuate nei beni oggetto di pignoramento sia in corso di costruzione che in epoca successiva. Parte delle modifiche rilevate esulano dalle tolleranze costruttive, comportando la necessità del deposito di un accertamento di conformità ai sensi della L.R. n. 23/2004 / DPR 380/2001, che l'aggiudicatario potrà effettuare per il ripristino dello stato legittimo nei termini di legge. Per quanto sopra si è posto prudenzialmente un costo di € 5.000,00 salvo imprevisti.

Per quanto riguarda il pergolato in legno presente davanti all'ingresso dell'autorimessa, si segnala che tali strutture rientrano nelle opere considerate elementi di arredo soggette a edilizia libera e quindi di per sé non costituiscono abuso edilizio, ma essendo realizzato su area condominiale necessita dell'assenso dei





condomini. In assenza di titolarità certa di detto manufatto e in considerazione dell'esiguo valore lo stesso non viene preso in considerazione nella valutazione dei beni pignorati, segnalando all'eventuale aggiudicatario la possibilità di effettuare una verifica puntuale di detta situazione a proprie spese e il ripristino di eventuali non corrispondenze.

L'aggiudicatario potrà comunque accedere ad eventuali sanatorie per violazioni non rilevate, ricorrendone le condizioni, ai sensi della Legge 47/85, del D.P.R. n. 380/2001, della L.R. n. 15/2013, della L.R. n. 23/2004 e successive modificazioni.

### **Stato di occupazione**

Alla data del sopralluogo il bene è risultato libero da persone e con le utenze non attive. All'interno del bene pignorato è dichiarata la residenza degli esecutati.

### **Stima dei beni**

La valutazione dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, si quantifica in complessivi **133.000,00 € (euro centotrentatremila/00)**

Con Osservanza

Lugo, 27/03/2025

Il Consulente Tecnico

Geom. Amedeo Ravagli

