

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. SAMUELE LABANCA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 138/2022 R.G.E.

Promosso da:

PROCEDENTE _____

(Avv. _____)

contro

ESECUTATO _____

* * *

UDIENZA DEL 12/07/2023 - ORE 11.40

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

LOTTO N. 1

* * *

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene in oggetto.

CONSISTENZA E UBICAZIONE

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale sito nel centro storico del Comune di Ravenna (RA), Via Cesarea n. 106.

La porzione oggetto di pignoramento si articola essenzialmente a piano primo, al quale si accede da vano scala con ingresso comune.

L'accesso all'unità immobiliare è garantito direttamente da via Cesarea.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo, risulta costituito catastalmente da: a

- *piano terra*: ingresso comune e scala comune tramite i quali si accede ad una

piccola corte interna e una cantina pertinenziale;

- *piano primo*: soggiorno, letto, cucina e bagno.

* Si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] *Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]*”.

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “*porzione di corte*”, visto che anche catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

Superficie reale: mq. 61,10.

Superficie commerciale: mq. 61,10.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (*allegato 3*):

- beni intestati a:

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____ -

per la quota di proprietà di 1/1

dei seguenti beni:

- Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Sub. 3, Zona Censuaria 1, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 4 vani, Superficie catastale: Totale mq. 61, Totale escluse aree scoperte: mq. 60, Rendita € 340,86, via Cesarea n. 106, piano T-1;

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

- Sezione Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 257.

(Annotazione d'immobile: Comprende il Fg. 79 n. 775)

PIGNORAMENTO DI UNA O PIÙ QUOTE

Trattasi del pignoramento della piena proprietà del bene in oggetto.

CONFINI

_____ (Part. 394, Sub. 4), _____ (Part. 394, Sub. 5), B.C.N.C. comuni alle unità immobiliari, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (*allegato 7*) a rogito Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, Rep. n. 344/203 del 04/04/2001, si evince che: “ [...] 1) *Ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, i signori _____, ai sensi e per gli effetti degli artt. 46, 48 et 76 del T.U. 28 dicembre 2000 n. 445, resi edotti da me Notaio sulle conseguenze penali in caso di dichiarazioni mendaci e per l'ipotesi di falsità in atti, dichiarano, sotto la propria responsabilità, che le opere relative a quanto trasferito con la sentenza del Tribunale di Ravenna citata in premessa sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967 e che successivamente non sono state realizzate opere, modifiche o mutamenti che richiedessero provvedimenti autorizzativi ad eccezione solamente delle opere per le quali è stata rilasciata dal Comune di Ravenna concessione a sanatoria n. 11633 in data 4 luglio 1996 pratica P.G. 10694 del 9 marzo 1985.*

2) *I signori _____ (quest'ultima per i diritti lei spettanti ex lege 151/75), vendono alla signora _____ che a mezzo come sopra acquista ed accetta il seguente immobile:*

Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, sezione Ravenna, foglio 79, mappale:

394, sub. 3 – via Cesarea n. 106, z.c. 1, p.T.1, cat. A/3, cl. 1, vani 4 [...]

[...] Nella vendita è compresa la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato tali a norma dell'art. 1117 e seguenti del C.C. e segnatamente l'ingresso ed il passaggio comune al piano terra.

L'immobile si trasferisce in proprietà all'acquirente, nell'attuale stato di fatto, con tutti i diritti, servitù, accessori e pertinenze, nulla escluso o riservato alla parte alienante ivi compresa la servitù di passaggio attraverso l'androne corrispondente al numero civico 106 a favore dell'attiguo vano ad uso negozio distinto al detto Catasto al foglio 79 col mappale 394 sub. 1. [...]

[...] La parte alienante garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità del bene alienato, la sua libertà da vincoli aggravati ed ipoteche restando esonerata dall'obbligo di consegna della documentazione legale. [...]"

Appaiono inoltre quali parti comuni agli immobili tutte le parti, spazi ed accessori comuni ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del C.C.

PROPRIETÀ

Il bene oggetto di stima, costituente il *Lotto n. 1*, risulta intestato come segue (*allegato 3 e 7*):

_____, nata a _____ il _____, C.F. _____ -
per la quota di proprietà di 1/1

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, in data 15/03/2023, l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* e oggetto di pignoramento risultava occupato ed utilizzato dal Signor Serra Elio, padre dei debitori.

* Come precedentemente esposto al paragrafo "Consistenza ed ubicazione", si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna (RA), il bene è identificato come "[...] Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]".

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per "porzione di corte", visto che anche

catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

VINCOLI

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

In particolare il R.U.E. del Comune di Ravenna (RA), approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 77035/133 del 28/07/2009, classifica l'area in cui si trovano le unità immobiliari all'interno dei seguenti ambiti (*allegato 9*):

RUE 4.1 Componente Perimetrale

- *Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna (art. IV.1.4.c2)* in detti contesti ricadono le Emergenze e reti del paesaggio e le Aree di interesse archeologico, individuate nelle Tavole di RUE 2.
- *Spazio urbano, Città storica, Perimetro Città Storica (art. VIII.2)*
- *Spazio urbano, Modalità attuative, Ue - Delimitazioni delle unità edilizie (art. VIII.2.2.c2)* il RUE si attua prevalentemente con modalità diretta che deve essere in ogni caso riferita ad una o più Ue quale unità minima di intervento.

L'Ue, che può essere costituita da più unità immobiliari, è individuata nelle planimetrie di RUE sulla base dei dati catastali, storici, tipologici, patrimoniali, d'uso.

È ammesso l'accorpamento di due o più Ue, nel rispetto e conservazione dell'entità del lotto gotico tipico del tessuto storico ravennate, se l'intervento è finalizzato al recupero di aree o di edifici degradati. Sono ammesse, eventuali rettifiche alle Ue individuate dal RUE qualora non corrispondenti ai reali confini catastali di proprietà.

RUE 4.1 Edificio

- *Spazio urbano, Città storica, Edifici, CSD - Edifici prevalentemente residenziali di valore documentario e/o tipologico (art. VIII.2.6)* sono quegli edifici che costituiscono in prevalenza il tessuto edilizio della Città storica e sono prevalentemente destinati alla residenza.

Tali edifici e/o complessi sono da conservare e tutelare sia nella loro sagoma che nelle caratteristiche documentarie e tipologiche salvaguardando gli elementi compositivi, i materiali e i particolari costruttivi sia attinenti i prospetti che la loro immagine complessiva.

Qualora siano stati sottoposti ad interventi contrastanti con la loro immagine originaria, in caso di intervento devono essere attuate tutte quelle opere che possono ripristinare la congruenza con i caratteri dell'edificio e/o del suo intorno, compresa l'eliminazione delle superfetazioni o la loro trasformazione – riqualificazione qualora regolarmente autorizzate, sanate o concordate.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di MO, MS e RRC.

Sono consentiti altresì interventi di RE solo ed esclusivamente ai fini di cui alla L.R. 11/98 (recupero dei sottotetti) e di ripristino di edifici esistenti, o parti di essi, alle condizioni di cui alla lettera f) dell'Allegato (articolo 9 c1) della LR 15/2013.

RUE 4.1 Componente di Zona

- *Spazio urbano, Città storica, Spazi aperti - Aree di pertinenza degli edifici, Aree di pertinenza in ambito di valore storico documentario e/o tipologico (art. VIII.2.11)* qualora vengano previsti interventi in edifici compresi nelle relative Aree di pertinenza, anche le medesime dovranno essere oggetto di rilievo e intervento di RRA.

Ad un maggior grado di valore della Ue dovrà corrispondere un maggior grado qualitativo dell'intervento di RRA e di controllo anche per l'area pertinenziale.

Tutti gli interventi su aree pertinenziali di edifici classificati CSU e CSM vanno

attuati nel rispetto di quanto definito al c4 dell'art. IV.1.7.

Tutti gli interventi nelle Aree di pertinenza degli edifici dovranno conservare e/o implementare le caratteristiche tipiche dei cortili e giardini tradizionali, con la conservazione e/o nuova disposizione delle essenze tipiche, il disegno dei percorsi, l'uso dei materiali tradizionali per le pavimentazioni, gli arredi e le decorazioni.

Sono ammesse pavimentazioni esclusivamente permeabili.

PROVENIENZA

Con atto di compravendita (*allegato 7*) a rogito Notaio Giuseppe Romeo di Ravenna, Rep. n. 344/203 del 04/04/2001 la Signora _____ (escutata) acquistava la porzione di fabbricato oggetto di pignoramento, dai Signori _____.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, dalle ispezioni svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna (*allegato 8*), **risultano aggiornamenti rispetto al certificato notarile (*allegato 2*) del Notaio Giulia Barbagallo di Palermo in data 25/11/2022**, ovvero è stata cancellata l'iscrizione:

- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 1719/313 del 20/01/2023, **poiché scaduta; ed occorre inserire la nuova ipoteca volontaria in rinnovo** della precedente:

- **Ipoteca volontaria** trascritta all'art. 26520/4920 del 01/12/2022;

restano quindi gli atti pregiudizievoli, come già rilevato dal Notaio stesso e di seguito elencati:

- **Ipoteca giudiziale nn. 14614/3055 del 15/06/2004** nascente da decreto ingiuntivo del 03/06/2004, Rep. 531/2004 emesso dal Tribunale di Ravenna a favore della _____ contro _____ gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;
- **Ipoteca della Riscossione nn. 13321/2238 del 11/07/2019** nascente da ruolo e avviso di accertamento del 10/07/2019, Rep. 14879/9719 emesso ed a favore

_____ contro _____ gravante, sull'unità immobiliare in oggetto;

- **Ipoteca in rinnovazione nn. 9172/1655 del 05/05/2022** nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito Rep. n. 104711 del 05/06/2022 a favore di _____ contro _____ gravante, fra gli altri, anche sull'unità immobiliare in oggetto;
- **Pignoramento Immobiliare** trascritto all'art. 25239/17447 del 16/11/2022.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva ed i dati catastali attuali e storici dell'unità immobiliare pignorata sono indicati nella certificazione notarile in maniera corretta.

REGIME FISCALE

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi al fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di esecuzione (allegato 6):

- **Pratica n. 43, P.G. 3608 del 1947, PG. 3608/1947** intestata al Signor _____ per il ripristino di un capannone in muratura esistente rimasto danneggiato per eventi bellici sito in via Cesarea n. 106, Comune di Ravenna (RA);
** Si specifica che non ci sono ulteriori specifiche sulla effettiva identificazione del bene, pertanto lo scrivente non può avere la certezza che tale fabbricato sia il medesimo di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.*
- **Permesso n. 515, PG. 5736 del 08/03/1958** intestata al Signor _____ per allargamento di porta-vetrina di fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea (*si specifica che tale pratica risulta interessante il fabbricato di cui*

è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso);

- **Permesso n. 2528, PG. 32027 del 29/10/1959** intestata al Signor _____ per ampliamento del corpo di fabbrica posto nel cortile interno del fabbricato sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea (*si specifica che tale pratica risulta interessante il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso*);
- **Concessione a sanatoria n. 11633 del 04/07/1996, PG. 10694/95 del 09/03/1995** intestata al Signor _____ per costruzione servizi di abitazione sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106 (*si specifica che tale pratica risulta interessante il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ma non l'appartamento stesso*);
- **D.I.A. PG. 30636 del 17/06/2002** intestata alla Signora _____ per la ristrutturazione dell'appartamento al piano primo e realizzazione di soppalco sito in Comune di Ravenna (RA), via Cesarea n. 106

Lo scrivente, in sede di sopralluogo, ha potuto constatare che alcuni dei lavori indicati nella D.I.A. PG. 30636 del 17/06/2002, sono stati iniziati, ma per la maggior parte, l'unità immobiliare risulta in corso di ristrutturazione.

Sulla scorta di quanto precedentemente esposto sono state rilevate rispetto agli elaborati grafici relativi allo stato autorizzato e alle planimetrie catastali, le seguenti difformità:

1. parziale tamponamento della scala di accesso ove è stato ricavato un piccolo vano deposito;
2. apertura di n. 2 lucernai in copertura tamponati con guaina impermeabile poiché mancanti di infissi;
3. realizzazione di scala, al grezzo, di collegamento tra il monolocale e il bagno con relativa realizzazione di tramezzo ove precedentemente era presente il prosieguo della rampa di scale di accesso al servizio igienico.

Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere l'aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, si ritiene che le opere difformi sopra elencate siano conformi a quanto indicato nella pratica di D.I.A.

PG. 30636 del 17/06/2002, anche se probabilmente, dato che sono passati oltre vent'anni tale titolo non risulta più valido; pertanto le irregolarità attuali, a parere dello scrivente, potranno essere regolarizzate con presentazione di pratica di SCIA a sanatoria ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Successivamente, andrà inoltre presentata la richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità ed infine a lavori terminati, andrà regolarizzata la futura configurazione anche dal punto di vista catastale.

IDONEITÀ ALL'USO

In relazione all'idoneità all'uso non è stata rinvenuta agli atti comunali alcuna abitabilità/agibilità relativa all'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1*.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO (C.D.U.)

Non necessario per l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* oggetto di procedura esecutiva.

DESCRIZIONE DEL BENE

Caratteristiche estrinseche:

Trattasi della piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale, composto da n. 3 unità immobiliari sito nel centro storico del Comune di Ravenna (RA), Via Cesarea n. 106.

Caratteristiche intrinseche:

La porzione oggetto di pignoramento, costituente il *Lotto n. 1*, si articola prevalentemente a piano primo, al quale si accede da vano scala con ingresso comune direttamente da via Cesarea.

L'appartamento (Sub. 3) posto a piano primo, risulta costituito catastalmente da:

- *piano terra*: ingresso comune e scala comune tramite i quali si accede ad una piccola corte interna e una cantina pertinenziale;
- *piano primo*: soggiorno, letto, cucina e bagno.

* Si precisa che nell'atto di compravendita a firma del Notaio Giuseppe Romeo di

Ravenna (RA), il bene è identificato come “[...] *Porzione di fabbricato sito in Ravenna, via Cesarea n. 106 costituita da un appartamento al piano primo con annessa una porzione di corte e una cantina al piano terra [...]*”.

Non pare quindi chiaro cosa s'intenda per “*porzione di corte*”, visto che anche catastalmente, la planimetria agli atti non indica chiaramente la piena proprietà della piccola corte indicata ed in sede di sopralluogo, lo scrivente ha potuto constatare e verificare l'uso comune di tale porzione così come quello della cantina a piano terra.

Alla luce di quanto sopra esposto, prudenzialmente, si ritiene di non valutare ai fini estimativi né la porzione di corte né la cantina a piano terra.

In generale, l'unità immobiliare in oggetto, risulta corso di ristrutturazione, in particolare (*allegato 4*):

- *pavimentazioni, finiture e rivestimenti interni*:
 - pavimentazione unica del locale soggiorno/cottura e camera da letto in mattonelle di gres tipo “parquet” posato a spina di pesce e battiscopa del medesimo materiale;
 - assenza di rivestimento della rampa di scale che conduce al bagno;
 - pavimentazione del bagno in mattonelle di gres porcellanato di dimensioni circa cm 15x30 e rivestimento del medesimo materiale posato a correre fino ad altezza circa pari a 1,20 m; apparecchi idro-sanitari e rubinetterie completi e in buono stato di manutenzione fatta eccezione per l'assenza del box doccia;
 - soffitto con travi di legno a vista;
 - pareti da intonacare e tinteggiate;
- *infissi interni*:
 - porta del locale bagno in legno;
 - assenza di porta che divide il monolocale dal locale precedentemente utilizzato come cucina;
- *infissi esterni (finestre e porta di accesso alla u.i.)*:
 - portoncino di ingresso blindato;

- assenza di infissi per i n. 2 lucernari in copertura;
- finestre in pvc con vetro-camera;
- assenza di oscuramento;
- soglie e bancali in pietra;

Impianti:

- *impianto termico e idrico*
 - autonomo, impianto di riscaldamento con unità interne tipo radiatori e n. 1 termo-arredo nel bagno;
 - caldaia;
- *impianto aria condizionata*
 - assente
- *impianto elettrico*
 - autonomo, sottotraccia;
 - alla data del sopralluogo l'impianto elettrico risultava funzionante;
- *impianto citofonico*

SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

Non necessario per l'unità immobiliare costituente il *Lotto n. 1* oggetto di procedura esecutiva.

STIMA DEI BENI

In merito al più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sita a Ravenna (RA), via Cesarea n. 106, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sez. Urbana RA, Foglio 79, Particella 394, Sub. 3 (abitazione) lo scrivente ritiene essere pari a € **50.000,00** (Euro cinquantamila/00) per la piena proprietà del bene costituente il Lotto n. 1 oggetto di procedura.

Ravenna, 9 giugno 2023

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico
ing. Bruno Piemontese