

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MASSIMO VICINI

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 141/24 R.G.

Promosso da:

(RAPPRESENTATA DALL' AVV. _____)

contro

* * *

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

ALLEGATO "A"

* * *

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione residenziale posta al piano quarto, di complesso condominiale, con annessa cantina esclusiva al piano terra, oltre alla corte comune circostante il fabbricato, sita nel Comune di Ravenna, via Tomaso Gulli, 229 - in zona prevalentemente residenziale, più precisamente trattasi di:

- **Abitazione:** posta al piano 4° composta da: ingresso/disimpegno, soggiorno/pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone verandato e cantina al piano terra.

Superfici:

- **Abitazione:** circa mq. 90 e servizi mq. 12 circa;

Superficie commerciale totale: mq. 93,6

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna (All. 7):

- beni intestati a:

◦ _____ nato in _____, il _____, CF. _____ -

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 141/24
R.G.

Prospetto riepilogativo e identificativo
dell'immobile
Allegato A anonimo

1/7

per la quota di 1/1 di proprietà;

dei seguenti beni:

- **Sez. Urb. RA, Foglio 81, Particella 594, sub.15**, Cat. A/4, cl. 3, vani 5,5, Sup. catastale 94 mq., Totale escluse aree scoperte 94 mq., R.C. € 426,08, Via Tomaso Gulli 229 – Ravenna;

L'unità immobiliare, insiste sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Ravenna:

- Foglio 801, Particella 594, Qualità Ente Urbano, Superficie mq. 339

Si specifica che non è presente l'elaborato planimetrico ma dalla planimetrica dell'appartamento si può dedurre che vi è un ingresso comune, una lavanderia di uso comune e un deposito cicli comune.

CONFINI

La u.i. residenziale confina con la part.436 (Ente Urbano), con la Caorle e con la via Tomaso Gulli, salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIÙ LOTTI

A parere della scrivente, considerando che il compendio della procedura consiste in n.1 unità immobiliare a destinazione residenziale, non risulta possibile suddividerlo in più lotti.

PROPRIETÀ

I beni oggetto di stima risultano intestati come segue (All. 6):

- _____ nato in _____, il _____, CF. _____
per la quota di 1/1 di proprietà;

RESIDENZA E STATO CIVILE ESECUTATO

Dall'indagine anagrafica oggi svolta, si evince che l'esecutato risiede presso l'immobile, come dal certificato di residenza allegato (All. 2).

Nell'immobile oggetto di pignoramento, risulta risiedere, secondo la documentazione estratta dal Comune di Ravenna Uff. Anagrafe, unicamente l'esecutato.

Inoltre, sempre dalla documentazione richiesta all'ufficio di Stato Civile del Comune di Ravenna lo stato civile risulta non documentato.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

In sede di sopralluogo era presente l'esecutato residente presso l'immobile ed erano anche presenti alcuni parenti ospitati.

Sulle base delle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non è stato rinvenuto alcun contratto di locazione.

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Gianvito Saraceno di Ravenna, in data 12/05/2022, Rep. n. 20.765/14.711, trascritto a Ravenna il 24/05/2022 art.7644 art.7643, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà della seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Ravenna alla via Tomaso Gulli e precisamente – *appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto della scala "A", avente accesso dal civico 229 di via Tomaso Gulli, composto di un disimpegno, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e una veranda, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra, annesso, in proprietà esclusiva, all'appartamento medesimo* dai Sig.ri _____ nato a _____ il _____, _____ nato a _____ il _____, _____ nata a _____ il _____.

L'immobile pignorato pervenne ai Sig.ri _____ nato a _____ il _____ (proprietà 1/3), _____ nato a _____ il _____ (proprietà 1/3), _____ nata a _____ il _____ (proprietà 1/3) per successione ex lege di _____ deceduta in data _____, al n. _____ registrata a Ravenna in data _____ trascritta in data _____, trascritta in data _____ per accettazione tacita di eredità.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Dall'atto di compravendita (All. 6) autenticata nelle firme dal Notaio Gianvito Saraceno di Ravenna, in data 12/05/2022, Rep. n. 20.765/14.711, trascritto a Ravenna il 24/05/2022 art.7644 art.7643, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà del seguente immobile:

“appartamento ad uso civile abitazione al piano quarto della scala “A”, avente accesso dal civico 229 di via Tomaso Gulli, composto di un disimpegno, una sala da pranzo, una cucina, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto e una veranda, oltre ad un vano ad uso cantina al piano terra, annesso, in proprietà esclusiva, all'appartamento medesimo”

e dal quale si evince che:

“La vendita è eseguita nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui l'unità immobiliare in oggetto si trova [...] e comprende ogni diritto, accessorio, accessione, pertinenza e servitù attiva e passiva dell'unità immobiliare medesima, nonché i proporzionali diritti di condominio alle cose comuni del fabbricato del quale essa è parte, quali risultano dalla legge (art.1117 codice civile), dai titoli di provenienza, dal regolamento di condominio, ove esistente, e tali per uso e destinazione.”

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

OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Non risulta per gli immobili in oggetto nulla da segnalare.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Fermo restando quanto scritto nella certificazione notarile del Dott.Paolo Castellari, notaio in Faenza, allegata e redatta su incarico del procedente, la scrivente ha quindi approfondito la verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli (All.1) trascritti o iscritti relativamente all'esecutato successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 18/03/2025 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE

Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante, resta valido quanto scritto sopra nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

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.

VINCOLI

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti. (All.4)

Il R.U.E. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- RUE 2
 - Spazio urbano, Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU5 - Tessuto a morfotipologia unitaria autonoma da mantenere - [Art.VIII.6.9](#)
 - Sistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Aree archeologiche o aree di tutela delle potenzialità archeologiche, Aree di tutela delle potenzialità archeologiche - Zona 2b - [Art.IV.1.13](#)
 - SSistema paesaggistico ambientale, Paesaggio, Paesaggi, Contesti paesistici locali - 9.1 Ravenna - [Art. IV.1.4 c2](#)

Inoltre, il P.S.C. vigente, inserisce le unità immobiliari oggetto del presente procedimento di esecuzione all'interno dei seguenti ambiti :

- PSC 3
 - Sistema paesaggistico ambientale, paesaggio, contesti paesistici d'area vasta - [Art.II.1°33 C.3](#)
 - Spazio urbano, città consolidata o in via di consolidamento, prevalentemente residenziale - [Art.VI.3°96](#)

Inoltre non risultano altre formalità, vincoli od oneri, gravanti sul bene, che risulterebbero non opponibili dall'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA E IDONEITA' ALL'USO

Sulla base delle indagini effettuate presso il Comune di Ravenna sono stati riscontrati i seguenti documenti amministrativi relativi agli immobili oggetto di esecuzione (*All. 10*):

- Permesso di Costruire n.373 del 05/03/1959 – pg.3392 relativo alla costruzione del fabbricato
- Certificazione di Agibilità pg.35629/62 del 10/10/1962
- Autorizzazione lavori edili n.773 del 26/04/1967 – pg.12083 relativa alla realizzazione di nuove aperture nelle cantine al P.T.
- Concessione a Sanatoria n.1737 del 29/07/1988 (Concono) per creazione di veranda

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, estratti dal Comune di Ravenna, sulla base del sopralluogo svolto nell'unità, si sono notate difformità generalizzate nell'intero fabbricato, contrariamente a quanto poi rappresentato correttamente nella pratica di Sanatoria del 1986 avente però come oggetto il solo tamponamento della veranda, non rappresentando un titolo valido per la u.i. in oggetto.

Si è proceduto quindi ad estrarre dall'Agenzia del Territorio, la planimetria catastale d'impianto, originaria dell'epoca della costruzione - anno 1964, dalla quale si è potuto constatare che l'unità risulta conforme a meno di alcune lievi difformità dimensionali riconducibili alle tolleranze previste dalla normativa attualmente vigente e di una porzione di parete in cartongesso, presente in una della camere da letto, di cui si consiglia lo smontaggio.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del

futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Ravenna, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene che le lievi difformità sopradette siano riconducibili alle tolleranze di cui all' ex art. 19 bis L.R. 23/2004 e conformi alla planimetria di impianto catastale per cui si ritiene regolare.

Dal punto di vista catastale vi è una difformità nella finestra della sala da rettificare in quanto oggi sono presenti una porta finestra e una finestra.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL LOTTO

Non necessario.

STIMA DEL BENE

In merito al più probabile valore di mercato della u.i. a destinazione residenziale, relativa cantina, sita a Ravenna, in Tomaso Gulli n. 229, contraddistinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, al fg. 81, Particella 594, sub.15, tenuto conto di tutte le premesse descritte, la scrivente ritiene essere pari a € **73.000,00** (Euro settantatre/00).

Ravenna, Aprile 2025

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Francesca Brunetti