

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. Samuele Labanca

PROCEDURA ESECUTIVA UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**R.G.Es. Imm.n. 24/2024**

Promossa da:XXX, contro: XXX+1

Intervento del Condominio "XXX"

RELAZIONE DI STIMA**UDIENZA 05.03.2025**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto di nomina dell'esperta stimatrice in data 03/04/2024 nominava la scrivente dott. arch. XXX con studio in Ravenna via XXX n°22, Consulente Tecnico d'Ufficio che accettava l'incarico e prestava giuramento di rito sottoscrivendo il verbale di accettazione in data 05/04/2024. La scrivente, dopo aver visionato i documenti catastali e ipotecari, effettuato i dovuti accertamenti e rilievi, le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e terreni), la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'archivio pratiche edilizie del Comune di Ravenna, l'archivio storico dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari oggi Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna ufficio di Ravenna, l'ufficio tecnico immobiliare del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna, l'archivio Notarile Distrettuale di Ravenna e contattato l'amministratore condominiale, espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno considerati specificando:

DATI DI PIGNORAMENTO

UBICAZIONE E CONSISTENZA IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

PROPRIETÀ



CONFINI

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

PARTI COMUNI E SERVITÙ

PROVENIENZA DEL BENE

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

REGIME FISCALE

INDAGINE AMMINISTRATIVA

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

DESCRIZIONE DEL BENE

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

CONSISTENZA COMMERCIALE

STIMA DEL BENE

DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DEI LOTTI

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare, emesso dall'ufficiale giudiziario % Tribunale di Ravenna, Repertorio 434 del 05/02/2024 trascrizione del 11/03/2024, Registro Particolare 3397, Registro Generale 4549 a favore XXX, contro: XXX (08/03/1972) e XXX (13/05/1971), proprietà per la quota di 1/2 ciascuno:

-Immobile sito nel Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Foglio 104, Particella 1737, Sub.168, A4-abitazione di tipo popolare, via Bindo Giacomo Caletti n. 4, piano T-4.

Allegato 1: nota di trascrizione del pignoramento.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Trattasi di un appartamento al quarto piano con cantina al piano terra sito nel condominio a Ravenna in via Bindo Giacomo Caletti n. 4, situato nella zona PEEP degli anni settanta. Il condominio è circondato dal verde pertinenziale, confina con il parco pubblico Giampaolo Picello e il circolo ten-

nis Cesarea. La zona è dotata di servizi pubblici quali attrezzature sportive, scuole e un centro commerciale. L'area non è stata interessata dall'alluvione del maggio 2023; dista circa 7 minuti in bicicletta dalla piazza del Popolo.

L'appartamento, interno 8, è costituito da ingresso, soggiorno con accesso nel balcone coperto, cucina con ripostiglio finestrato, disimpegno, bagno con vasca finestrato e due ampie camere.

È situato al quarto piano di un condominio di nove piani (con due unità al piano per vano scala).

La consistenza è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: la cantina al piano terra è di circa 8,60 mq., l'abitazione è di circa 100 mq., il balcone coperto è di circa 3,60 mq..

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima è di piena proprietà di XXX (XXX) diritto di 1/2, e di XXX (XXX) diritto di 1/2, come risulta anche dalle visure catastali, ed è così identificato:

-Immobile: Comune di Ravenna (RA), Catasto Fabbricati, Foglio 104, Particella 1737, Sub.168, A/4; (abitazioni di tipo popolare) Classe 3, consistenza 6 vani, via B. G. Caletti n. 4 Piano T-4.

Nella planimetria in scala 1:200 è indicata anche la cantina nel piano terra.

Allegato 2: planimetrie e visure catastali.

PROPRIETÀ

I coniugi XXX e XXX risultano pieni proprietari del bene in oggetto, sono in regime di comunione legale dei beni e risiedono in via Bindo Giacomo Caletti N. 4 - Interno 8, come risulta dal certificato di residenza che si allega.

Allegato 3: certificato di residenza, famiglia e di matrimonio degli esecutari.

CONFINI

Il bene in oggetto risulta confinante: l'appartamento con i muri perimetrali su tre lati, con il sub 167 e parti comuni; la cantina con i muri perimetrali sull'area cortilizia su due lati, con i sub 166 e 173 e parti comuni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali attuali dell'immobile pignorato corrispondono a quelli indicati nell'atto e nella relativa nota di trascrizione del pignoramento.

PARTI COMUNI E SERVITU'

Il bene in oggetto è situato al quarto piano di un condominio con cantina esclusiva al piano terra; si riporta quanto esplicitato nell'atto di acquisto da parte degli esecutati, del notaio XXX, Repertorio n. 33283, Raccolta n. 8100 del 29 settembre 2006 riguardo le servitù : “ ...*La compravendita viene convenuta a corpo, con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, servitù attive o passive se e come esistono, senza altre riserve che quelle espressamente convenute con il presente atto e con tutti i patti, condizioni ed obblighi contenuti nell'atto a rogito Notaio XXX di Ravenna in data 15 aprile 1996 Rep. n. 43884/9384 registrato a Ravenna li 3 maggio 1996 al n. 1290 e trascritto a Ravenna in data 16 aprile 1996 all'art. 3461, riguardanti in particolare il diritto di prelazione a favore dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna. Al riguardo la parte venditrice dichiara e la parte acquirente ne prende atto che l'Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna (ACER-RAVENNA) con propria dichiarazione in data 18 luglio 2006 Prot. n. 6013-S, ha dichiarato di non esercitare il diritto di prelazione ad essa spettante. Tutti gli effetti attivi e passivi della vendita in oggetto si intendono trasferiti alla Parte acquirente da oggi.*

Per l'uso, l'amministrazione e la manutenzione delle parti comuni nonché per il regolamento dei rapporti fra i condomini dovranno essere osservate le norme di legge in materia.”.

Nell'atto del Notaio XXX di Ravenna in data 15 aprile 1996 Rep. n. 43884/9384 registrato a Ravenna li 3 maggio 1996 al n. 1290, si riporta quanto segue: “...*La Parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza di detto stato materiale e giuridico e di accettare l'unità immobiliare come sopra individuata con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova, senza veruna garanzia per vizi occulti...Saranno comunque sempre, in ogni caso, a carico della Parte acquirente le spese sostenute dall'istituto cedente per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile, per imposte, sovraimposte e tasse erariali, provinciali e comunali, per l'assicu-*

razione contro gli incendi, la responsabilità civile, per il riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombrò immondizie. manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli accessori e gli elementi comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte. Dette spese, unitamente alla quota per spese generali di amministrazione, verranno ripartite sugli assegnatari dello stabile stesso per la quota di spettanza a ciascun alloggio, e dovranno essere regolate in via amministrativa, a richiesta dell'istituto amministratore.”.

Allegato 4: copia atto notaio XXX in data 15 aprile 1996.

PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile in oggetto è pervenuto agli attuali proprietari con atto notaio XXX, Repertorio n. 33283, Raccolta n. 8100 del 29 settembre 2006.

Allegato 5: copia atto notaio XXX del 29 settembre 2006.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'ispezione ipotecaria in data 03/01/2025 non risultano iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data del certificato notarile del 13 marzo 2024.

Allegato 6: ispezione ipotecaria e certificato notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso l'archivio dell'ex Istituto Autonomo Case Popolari oggi Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna è stata reperita la comunicazione in data 18 aprile 1996 prot.n. 3175 della vendita dell'appartamento in oggetto con atto notaio XXX e allegato il documento che certifica l'agibilità del 20/4/1978.

Presso l'archivio dell'ufficio tecnico immobiliare del Servizio Patrimonio del Comune di Ravenna risulta la pratica di “Condono formale” P.G. 11191 del 23 marzo 1987, dove è riportato che: “Giov

ricordare che le strutture edilizie, per qualsiasi uso o destinazione, realizzate direttamente dal Comune di Ravenna, dopo l'entrata in vigore della legge 1150/42 e quelle precedentemente realizzate a tale legge, ma in seguito modificate, non hanno mai avuto concessione edilizia e come tali soggette a condono.”, la pratica è senza grafici.

Nell'archivio del Comune di Ravenna risulta la seguente pratica edilizia:

- 1) DIA in sanatoria per chiusura balcone per ampliare il bagno, Istanza N°4467 del 12/06/2006, prot.gen. 54354 del 19/06/2006 intestata a XXX.

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

L'immobile è soggetto alla disciplina della “Città consolidata o in via di consolidamento, Prevalentemente residenziale, SU4 - Tessuto a morfotipologia autonoma.”, in virtù delle prescrizioni urbanistiche dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (Art. VIII.6.8 del RUE5) di Ravenna (TAV. RUE2-048).

Vincoli e oneri condominiali

Il bene in oggetto appartiene ad un condominio all'interno di un comparto urbanistico unitario, le servitù condominiali sono descritte negli atti riportati; riguardo la gestione del condominio esiste un regolamento e l'amministratore condominiale ha fornito la tabella delle spese insolute e delle spese preventivate per lavori straordinari, deliberate in data 25/07/2024.

Allegato 7: agibilità, autorizzazione alla vendita, condono e DIA in sanatoria.

Allegato 8: Regolamento e spese condominiali.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il bene sarà libero a decreto ingiuntivo. Non risultano contratti di locazione/comodati in corso come da comunicazione della Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna del 17 settembre 2024.

Allegato 9: comunicazione della Agenzia delle Entrate.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto dell'esecuzione immobiliare è costituito da un luminoso appartamento situato al quarto piano, interno 8, in un condominio parte di un complesso di tre edifici (circondati da aree verdi alberate) dei quali due sono a destinazione residenziale e uno di un solo piano a destinazione di servizi sociali. Il condominio dell'appartamento in oggetto è indicato nell'elaborato planimetrico con la lettera B, è alto nove piani, diviso in due blocchi con i rispettivi vani scala e ascensori, ogni vano scala/ascensore disimpegna due appartamenti per piano. Le cantine sono ubicate al piano terra.

Il condominio appartiene ad un complesso edilizio progettato dall'arch. G.C. XXX negli anni '70 del 1900, e fu costruito dall'impresa Cooperativa Muratori e Cementisti di Ravenna con contratto del 1974; l'agibilità è del 20/4/1978. Il condominio si presenta in buono stato di conservazione, incluse le parti comuni, costituite da ascensore e dal vano scala in conglomerato cementizio armato con parapetto di ferro colore chiaro.

L'appartamento, l'interno 8, è dotato di portoncino caposcala con chiusura di sicurezza; è costituito da ingresso, soggiorno con balcone coperto, cucina con adiacente il ripostiglio finestrato, disimpegno reparto notte, bagno finestrato con vasca e due ampie camere.

Dal certificato del collaudo si evince che la struttura portante è costituita da pareti e solette di conglomerato cementizio armato. Le pareti esterne sono costituite da pannelli rivestiti da bimattone di laterizio. Riguardo le finiture interne: i pavimenti sembrerebbero gli originali fine anni '70; legno ovunque eccetto la ceramica nella cucina, retrocucina e nel bagno. Gli infissi esterni sono recenti, in pvc di colore bianco con vetrocamera e spessore adeguato; il balcone coperto è dotato di porta-finestra scorrevole. Gli oscuranti sono costituiti da tapparelle avvolgibili. Nella parete del disimpegno d'ingresso c'è il citofono e il quadro elettrico. Il riscaldamento e l'acqua sono centralizzati. L'altezza interna è circa di metri 2,80. Lo stato di conservazione è buono, i colori delle pareti di alcuni ambienti riducono la luminosità dell'appartamento, che è un valore aggiunto.

Al piano terra è ubicata la cantina finestrata alta circa metri 2,80, ben accessibile e atta anche a ripostiglio cicli. Si segnala che ci sarebbe la possibilità di affittare nel condominio un'autorimessa.

Allegato 10: documentazione fotografica.

ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEL BENE

L'appartamento corrisponde all'elaborato della pratica DIA in sanatoria per chiusura balcone per ampliare il bagno, Istanza N°4467 del 12/06/2006, prot. gen. 54354 del 19/06/2006; si rilevano lievi difformità tipo l'inserimento dell'arco nel tramezzo d'ingresso, il tramezzo del disimpegno notte ridimensionato, il tramezzo nel bagno ridimensionato a muretto, una spalletta eliminata. Si rileva un refuso di antica data che destina a cucina il piccolo ripostiglio e a pranzo l'effettiva cucina e presumibilmente la finestrina nel balcone coperto. Le dimensioni del bagno permettono una più funzionale riorganizzazione dei sanitari, se si volesse sostituire la vasca con la doccia. Previa verifica con l'ufficio tecnico competente, si potranno regolarizzare le difformità (per alcune si potrebbe operare con la rimessa in pristino, a scelta dell'acquirente, quale la chiusura dell'arco, ecc...) con una pratica e il conseguente aggiornamento catastale.

Occorrerà verificare gli impianti per le rispettive dichiarazioni di conformità.

Riguardo la conformità catastale, come specificato nella Circolare dell'Agenzia delle Entrate, la n.2 /2010, non si richiede l'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto per le lievi difformità che non incidono sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale è calcolata in metri quadrati al lordo delle murature: l'appartamento è circa 100 mq., il balcone coperto è di circa 3,6 mq., (conteggiato al 50%) quindi 1,8 mq., la cantina è di circa 8,60 mq., (conteggiata al 50%) quindi 4,30 mq.. La superficie commerciale (dei vani principali più gli accessori diretti) è di circa 101,8 mq., più la superficie commerciale della cantina (4,30 mq.) sommano 106,10 mq.

STIMA DEL BENE

Destinazioni	Superficie lorda mq.	coefficiente	risultante mq.	€/ mq	Vetustà deprezzamento 12%	Stato conservativo normale	€/ mq x superficie
appartamento P.4°	100	1	100	1800 €	1584 €	1	158.400 €
balcone coperto	3,6	0,50	1,8	1800 €	1584 €	1	2.851,2 €
cantina	8,6	0,50	4,30	1800 €	1584 €	1	6.811,2 €
totale complessivo			106,10 mq				168.062,40 €

L'immobile in oggetto è categoria A/4 (abitazione di tipo popolare); per le sue caratteristiche, dall'ubicazione alla tipologia del condominio, dalla disposizione interna degli spazi con servizi accessori alle finiture ecc...non si ritiene di considerare i valori OMI per le abitazioni di tipo economico ma di considerare il valore intermedio desunto dal Rapporto del mercato immobiliare di Ravenna e provincia del 2024.

Si rileva la seguente criticità che comporta il conseguente deprezzamento:

1) la pratica di regolarizzazione edilizia e catastale può essere stimata per circa € 5.000.

Considerando la consistenza, lo stato di fatto del bene, la sua destinazione, l'ubicazione, eventuali revisioni di atti, le opere da realizzare, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, le risultanze delle indagini di mercato presso gli operatori settoriali a Ravenna, il rapporto immobiliare di Ravenna e i valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate; la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, valutando che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva.

Il valore stimato dell'intero bene in oggetto, considerando il ribasso del 15% dovuto all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto è il seguente:

Valore complessivo	Oneri regolarizzazione	Risultante	Ribasso 15%	Valore finale di stima
168.062,4 €	5.000,00 €	163.062,4 €	24.459,36 €	138.603,04 €

€ 138.603,04 arrotondato a € **138.603,00** (centotrentottomila seicento e tre euro/00).

DIVISIBILITÀ, COSTITUZIONE DELL'OTTI

Il bene, per le sue caratteristiche formali e tecnico-strutturali non è divisibile, la vendita deve procedere in un unico lotto. Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta sarà a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza

Ravenna 08/01/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Arch. XXX)

ALLEGATI

- 1) Nota di Trascrizione
- 2) Planimetrie e visure catastali.
- 3) Certificazione di famiglia, di residenza e di matrimonio degli esecutati.
- 4) Copia atto notaio 1996.
- 5) Copia atto notaio 2006.
- 6) Ispezione ipotecaria e certificato notarile.
- 7) Agibilità e condono.
- 8) Spese condominiali e regolamento.
- 9) Comunicazione dell'Agenzia delle Entrate.
- 10) Documentazione fotografica.









