

All'Illustrissimo sig. Giudice delle Esecuzioni del
Tribunale di Ravenna
dott. Massimo Vicini

Ravenna, 03/12/2024

** A rettifica e in sostituzione a quanto depositato ieri 02/12/2024 **

**Oggetto: TRIBUNALE DI RAVENNA - PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMM. N. 111/23
R.G.E. PROMOSSA DA _____ E PER ESSA LA MANDATARIA
_____ CONTRO _____ RAPPRESENTATA
DA _____**

**Riscontro rispetto alla richiesta dell'Ill.mo Giudice di precisazioni circa la proprietà della
"piccola corte accessibile dal soggiorno/pranzo")**

La scrivente arch. Francesca Brunetti, in qualità di C.T.U. del Tribunale di Ravenna per la procedura esecutiva in oggetto, premesso che:

- in data 22/03/2024 l'Ill.mo Giudice nominava la scrivente quale C.T.U.
- in data 22/08/2024 procedeva al deposito telematico della propria relazione peritale e all'invio alle parti, nei termini
- con provvedimento del 14/11/2024, il Giudice, vista la relazione del Custode, disponeva che:

- l'esperto stimatore, Francesca Brunetti, integri la perizia di stima in atti, chiarendo se la porzione d'immobile identificata nella relazione come "piccola corte accessibile dal soggiorno/pranzo" sia o meno in proprietà esclusiva dell'esecutato ovvero trattasi di parte comune. Assegna termine per il deposito di gg 15 dalla comunicazione del presente provvedimento;

- in specifico, la relazione del Custode _____ riportava:

Analizzando l'atto di provenienza autenticato nelle firme a ministero dott. Paolo Plessi Notaio in Conselice autenticato nelle firme in data 30/01/2004 Rep. n. 63.429 trascritto a Ravenna in data 12/02/2004 al n. 2571 Reg. Part. si rileva che:

"il signor _____ acquista porzione di fabbricato urbano sito in Comune di Conselice, Via Senio n. 6, costituita da appartamento al piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 38 con il mappale 113 sub. 3 e con la proprietà del vano scale, dell'ingresso e del cortile"

Si precisa che il mappale 113 sub. 3 è stato soppresso con variazione modifica identificativo del 24/05/2004 Pratica n. RA0101190 ed ha generato l'attuale mappale 287 sub. 3

In merito alla "piccola corte accessibile dal soggiorno/pranzo", così definita nella relazione di accertamento peritale agli atti della procedura, l'esperto estimatore architetto Francesca Brunetti, interpellata sul punto, chiariva che anche detta



piccola corte è da ritenersi comune, pur essendo accessibile, di fatto, solo dal vano adibito a cucina posto al piano terra dell'immobile pignorato.

Lo stesso perito riferisce che tale dato è desumibile, altresì, dall'esame della planimetria catastale relativa all'appartamento oggetto di pignoramento, e di quella relativa all'appartamento confinante distinto con la particella 287 sub. 2 (estranea alla presente esecuzione).

- d'altra parte, la stessa relazione peritale della scrivente riportava al paragrafo "Consistenza e ubicazione compendio immobiliare":

***Abitazione:** posta al piano T e 1° composta da: ingresso comune, soggiorno/pranzo, cucina, n.2 camere da letto, bagno, piccola corte comune di accesso e piccola corte accessibile dal soggiorno/pranzo.*

e, al paragrafo "Esistenza di parti comuni e servitù", riportava citando dall'atto di provenienza:

Dall'atto di compravendita (All. 6) autenticato nelle firme dal Notaio Plessi Mario, Notaio in Conselice, in data 30/01/2004, Rep. n. 63429/17303, trascritto a Ravenna il 12/02/2004 al n. 2571, con il quale l'esecutato acquistava la piena proprietà del seguente immobile:

"- Porzione di un fabbricato urbano posto in Comune di Conselice (RA) Via Senio 6, costituita da un appartamento al piano terra e primo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Conselice, foglio 38 col mappale:

- 113, sub.3, pianto T, categoria A/3, classe 2, vani 4,5, rendita € 336,99 e con la comproprietà del vano scale, dell'ingresso e del cortile."

e dal quale si evince che:

"La presente compravendita è fatta e accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova [...]"

Come citato espressamente nell'atto di compravendita vi è la comproprietà "del vano scale, dell'ingresso e del cortile" presumibilmente, non essendo presente l'elaborato planimetrico, riconducibili al sub. 4 BCNC presente nell'elenco sub. del lotto in oggetto.

Si fa inoltre presente che in sede di sopralluogo si è notato un ripostiglio, posto al piano Terra, accessibile da ingresso comune, al momento utilizzato dai residenti presso la u.i. in oggetto, ma dalle indagini svolte risulta di altra proprietà (sub.2 - u.i posta al piano primo, con il medesimo accesso comune) come si evince dalla documentazione catastale e dalle specifiche citate nell'atto di provenienza.

- tali congetture derivavano tanto delle indicazioni dell'atto di provenienza quanto dall'esame delle planimetrie catastali (pur risalenti al 06/04/1968) dell'unità oggetto di esecuzione (sub. 3) e dell'unità limitrofa (sub. 2), in cui venivano analogamente rappresentata l'area cortilizia (indicata come cortile in entrambe le planimetrie) nella sua particolare conformazione [ALLEGATO NN. 1 E 2]
- tuttavia, stante la precisa richiesta del Custode e dell'Illustrissimo Giudice, è stato ritenuto opportuno procedere ad ulteriori specifici accertamenti e in specifico attraverso la ricostruzione ipotecaria-catastale sino alla definizione dell'attuale consistenza dell'immobile e al conseguente reperimento di eventuali precedenti atti di provenienza, anteriori al ventennio.



Premesso quanto sopra, si è proceduto ai seguenti approfondimenti tecnici:

- al reperimento presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare della nota di trascrizione n. 4.915/3.622 del 18/06/1975 relativamente all'atto di compravendita del dott. Luigi Rossi, Notaio in Conselice, del 31/05/1975 rep. 2002/567 (unico titolo di natura non successoria citato nella relazione peritale al paragrafo "Provenienza dei beni") [ALLEGATO N. 3], da cui si evince che era oggetto della compravendita:

- una porzione di fabbricato urbano di vecchia costruzione, in pessimo stato di manutenzione, con intonaci, pavimento ed infissi completamente da ripristinare, nonché l'area di terreno sottostante la medesima, distinta nel N.C.E.U. del detto Comune alla partita 1776 come segue:

Foglio 38 mappale 113 sub. 3, via Senio, piano terrano, Cat. A/3, Cl. 2, vani 4,5 rendita catastale £. 720.

Confina da più lati con ragioni _____, con ragioni comuni da più lati e forse altri.

Era compresa nella vendita la comproprietà delle parti comuni del fabbricato a sensi di legge ed in particolare di piccola porzione di area cortiliva e del vano scale.

[...]

La vendita era fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni aderenza, pertinenza, sovrastanza, usi e diritti, azioni e ragioni, comunioni, servitù sia attive che passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile compravenduto si trovava ben conosciuto dalla parte acquirente.

- all'esame delle provenienze ancora anteriori (attraverso l'esame delle partite catastali [ALLEGATO N. 4]) rispetto a quanto indicato nel citato paragrafo "Provenienza dei beni" (pur risalenti sino al 31/05/1975), da integrarsi in specifico e oltre il ventennio di provenienza come segue.

Con atto di compravendita del dott. Luigi Rosi Bernardini, Notaio in Conselice, del 03/09/1968, Rep. 40.801/3.643, trascritto presso l'Agenzia Territorio_Servizi Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 24/09/1968 al n. 6962 l'immobile pervenne ai Sig.ri _____ nato a _____ il _____ per il diritto di ½ di proprietà e la Sig.ra _____, nata a _____ il _____ per ½ di proprietà dai Sig.ri _____ nato a _____ il _____ per il diritto di ½ di proprietà e Sig.ra _____, nata a _____ il _____ per ½ di proprietà.

Si è pertanto reperito tale atto [ALLEGATO N. 5] presso l'Archivio Notarile di Ravenna.

Dall'esame si evince che era oggetto della compravendita:

- porzione di recente costruzione di casa per civile abitazione composta di piani due e vani tre più i servizi e piccola corte attigua, il tutto confinante con proprietà _____ da due lati, residua proprietà dei venditori e parti comuni da più lati.

Detta porzione di immobile, facente parte della casa distinta nel NCEU di detto Comune alla partita 1451 foglio 38 n.ri 113/2 -121 -113/3 cat. A/3, cl.2, vani 8,5 rendita Lire 1.360, è stata singolarmente denunciata al NCEU il 6 aprile 1968 con scheda n.841248 registrazione n.1845, ed è meglio indicata con coloratura arancio nella planimetria che, previa



visura e lettura datane presenti i testi, firmata dalle parti, dai testimoni e da me Notaro, si allega al presente atto sotto la lettera "A"

E' compresa nella compravendita la comproprietà delle parti comuni (porzione di area cortiliva e vano scale) individuate nella planimetria preallegata sub. "A" con velatura gialla".

Dall'esame della planimetria allegata all'atto ne discende che l'area cortilizia retrostante (anche nella sua particolare conformazione originaria, ovvero anche con una striscia di limitata larghezza addossata al fabbricato), avente appunto coloratura arancio, risultava in proprietà esclusiva dell'unità compravenduta. Sulla base dei dati metrici presenti nella planimetria, l'area cortilizia rappresentata (complessivamente e nella sua particolare conformazione) ha una superficie di circa mq 10,12

- non essendo poi intervenute successive variazioni nella consistenza catastale dell'unità, deve discendersi e precisarsi che la **"piccola corte accessibile dal soggiorno/pranzo"** (in verità nella sua particolare conformazione, comprensiva della striscia di limitata larghezza addossata al fabbricato) **risulta in proprietà esclusiva della porzione oggetto di procedura**
- tuttavia, occorre però osservare che – rispetto alla porzione citata - lo stato dei luoghi differisce dalla situazione rappresentata nella planimetria catastale e nella planimetria allegata all'atto di compravendita del dott. Luigi Rosi Bernardini, Notaio in Conselice, del 03/09/1968, Rep. 40.801/3.643, in quanto l'area cortilizia risulta recintata unicamente per la porzione rettangolare (sulla base dei dati metrici riportati nella planimetria allegata all'atto: circa 5,28 m x 1,67 m per una superficie di circa 8,82 mq) mentre sulla "striscia" addossata al fabbricato è stato realizzato da terzi un più ampio fabbricato in aderenza e porzione di corte delimitata, non accessibile dall'unità oggetto di pignoramento (ma apparentemente annesso alla limitrofa particella 86). Non è noto alla scrivente – essendo ritenuta tale porzione estranea al compendio immobiliare – l'effettiva regolarità edilizio-urbanistica di tale porzione di fabbricato [ALLEGATO N. 6]. Si osserva in ogni caso che tale porzione non è rappresentata nella planimetria catastale del sub. 1 né nell'estratto di mappa catastale.

Tali risultanze determinano le seguenti conseguenze rispetto alla valutazione di stima dell'immobile:

- da un lato, risulta leggermente aumentata la consistenza commerciale dell'immobile (ipotizzabile appunto in circa 8,82 mq di superficie reale, pari a circa 0,82 mq di superficie commerciale) ma si può ritenere il valore dell'immobile invariato
- dall'altro, occorrerà approfondire le verifiche in tal senso a cura del futuro acquirente per una corretta rappresentazione/regolarizzazione dello stato dei luoghi.



Si rimane in ogni caso a disposizione per quanto di competenza, anche per ogni eventuale integrazione dovesse ritenersi necessaria.

Con ossequio.

Il C.T.U. Arch. Francesca Brunetti

Allegati

1. Planimetria catastale della unità sub. 3 (oggetto di esecuzione)
2. Planimetria catastale della unità sub. 2 (non oggetto di esecuzione)
3. Nota di trascrizione n. 4.915/3.622 del 18/06/1975
4. Partita catastale n. 1776 del Comune di Conselice
5. Atto di compravendita del dott. Luigi Rosi Bernardini, Notaio in Conselice, del 03/09/1968, Rep. 40.801/3.643
6. Rappresentazione planimetrica/fotografica dell'area cortilizia in questione

