

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.XXX

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G.E. 125/2023

promosso da:

XXX

Contro

XXX

UDIENZA 17/07/2024

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. XXX, con decreto datato 08/02/2024 nominava lo scrivente Ing. Giancarlo Gardini con studio in Ravenna via san Gaetanino n.171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale accettava l'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate (Catasto fabbricati e/o Terreni), la Conservatoria dei registri Immobiliari, l'anagrafe e l'Ufficio tecnico dell'edilizia di Ravenna, espone quanto segue.

PREMESSA

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile.

Il certificato risale fino ad un atto di acquisto antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il bene oggetto di esecuzione immobiliare è preso in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- CONFINI
- PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- SPESE CONDOMINIALI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale del bene, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria del bene.

DATI DI PIGNORAMENTO

Atto di pignoramento immobiliare trascritto presso Agenzia Entrate Ufficio provinciale del Territorio di Ravenna Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 01/12/2023 ai numeri 22714/16584, a favore del procedente

XXX sul bene immobile distinto al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna Sezione RA al Foglio 80, particella 1798, subalterno 10,

intestato a:

XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni;

XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni.

distinti al Catasto Fabbricati Comune di Ravenna Sezione RA al Foglio 80, particella 1798, subalterno 10.

CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento posto al piano terzo del fabbricato denominato "Condominio Stella" sito in via Tomaso Gulli n.153.

L'abitazione oggetto di stima è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto e veranda oltre ad una cantina al piano cantinato.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati Comune di Ravenna Sezione RA

Foglio 80, particella 1798, subalterno 10, Zona Cens.1, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 76 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 75 mq, Rendita € 387,34, via Tomaso Gulli n.68, piano T-3.

Il fabbricato di cui il subalterno pignorato fa parte insiste sul terreno identificato al Catasto

terreni di Ravenna Sezione Ravenna al Foglio 80 particella 1798 ente urbano mq 1005.

PROPRIETÀ

L'immobile risulta intestato a intestato a:

XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, residente in Via Giacomo Matteotti n.9 interno n.4 Civitella di Romagna (FC), il quale da certificato anagrafico risulta residente in piazza Giacomo Matteotti n.9 interno n.4 Civitella di Romagna (FC);

XXX, Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni, residente in via Tomaso Gulli n.153 interno n.10 Ravenna, il quale da certificato anagrafico risulta ivi residente.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale corrisponde a quanto pignorato. Rilevate le seguenti difformità:

- il numero civico indicato nei documenti catastali è il 68, nella realtà è il 153;
- Il piano indicato in planimetria è il secondo, anziché il terzo;
- Nella planimetria catastale la finestra della camera da letto adiacente al bagno è rappresentata in una posizione diversa rispetto allo stato di fatto.

Occorre adeguare certificato catastale e planimetria.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita a rogito Notaio XXX sede Ravenna (RA) rep.n.37931/10193 del 14/02/2008, trascritto il 20/02/2008 ai numeri 4144/2470:

“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 segnatamente con i doveri nascenti dalla comproprietà delle parti di uso comune o condominiali”.

CONFINI

L'abitazione confina con muri perimetrali, vano scale comune, ragioni XXX, ragioni Bernabucci, salvo altri.

La cantina confina con corridoio comune, ragioni XXX, salvo altri.

PROVENIENZA DEI BENI

XXX, ha alienato a favore degli esecutati, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, con atto di compravendita a rogito Notaio XXX sede Ravenna (RA) rep.n.37931/10193 del 14/02/2008, trascritto il 20/02/2008 ai numeri 4144/2470, di cui si riporta quanto segue: "Ai sensi della legge n.151/75 i comparenti dichiarano: il sig. XXX di essere legalmente separato; i signori XXX e XXX di essere cittadini senegalesi, coniugati con cittadine senegalesi e che la loro legge nazionale comune non prevede diritti a favore del coniuge in caso di acquisto immobiliare".

Essendo l'abitazione facente parte di un complesso immobiliare di tipo popolare, si riporta quanto citato nell'atto notarile di compravendita Notaio XXX trascritto a Ravenna all' art. 3424 del 1994 (di cui si allega nota):

"La parte venditrice garantisce l'inesistenza di diritto di prelazione nell'acquisto da parte dell'Istituto Autonomo per le Case Popolari della Provincia di Ravenna in quanto lo stesso da dichiarato l'estinzione della prelazione stessa come da dichiarazione rilasciata alla parte venditrice in data 24/03/1994 che si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessone lettura da me notaio per dispensa avutane dai comparenti".

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

-TRASCRIZIONE del 01/03/2001 - Registro Particolare 2133 Registro Generale 3322

Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio 98204 del 23/02/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 01/03/2001 - Registro Particolare 687 Registro Generale 3323

Pubblico ufficiale ERALDO SCARANO Repertorio 98205 del 23/02/2001

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 924 del 25/02/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2008.

Cancellazione totale eseguita in data 17/03/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993);

- TRASCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 2470 Registro Generale 4144

Pubblico ufficiale VISCO VALERIO Repertorio 37931/10193 del 14/02/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

- ISCRIZIONE del 20/02/2008 - Registro Particolare 851 Registro Generale 4145

Pubblico ufficiale VISCO VALERIO Repertorio 37932/10194 del 14/02/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

-TRASCRIZIONE del 01/12/2023 - Registro Particolare 16584 Registro Generale 22714

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI RAVENNA Repertorio 3210 del 23/11/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

In allegato certificazione Notarile ed Ispezioni Ipotecarie.

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

Il fabbricato di cui l'immobile oggetto di pignoramento fa parte è stato edificato in forza di Licenza edilizia n.1236/51 del 10/07/1951 PG 10640/51 e dichiarato abitabile in data 10/05/1954 con certificato PG 7988/54.

Successivamente l'appartamento oggetto di stima è stato interessato da sanatoria (per tamponamento di loggia con ricavo di veranda) prot. 11799 del 12/08/1986, con buon esito tramite silenzio assenso come da concessione in sanatoria rilasciata in data 13/08/1991, a seguito della quale il Comune di Ravenna ha dichiarato l'agibilità con Certificato in data 12/10/1992 PG 65440/86.

Durante il sopralluogo è stata rilevato un diverso posizionamento Nella planimetria catastale è indicata la finestra della camera da letto adiacente al bagno è indicata in una posizione diversa. Per sanare tale difformità è necessario depositare apposita pratica presso lo Sportello Edilizia Privata del Comune di Ravenna.

In data 14/11/2022 è stata depositata dal Condominio "Stella", di cui l'immobile fa parte, CILA per opere condominiali di efficientamento energetico avente numero di PG 236019/2022 del 14/11/2022, alla quale non hanno mai fatto seguito i lavori con essa autorizzati.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Si riporta quanto indicato nel certificato anagrafico:

Nel giorno del sopralluogo era presente solamente il sig. XXX.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte del Condominio "Stella".

Le spese dovute dagli attuali proprietari sono:

€ 52,12 (saldo finale esercizio ordinario 2022/2023, periodo dal 01/07/2022 al 30/06/2023);

€ 426,92 (esercizio straordinario riparazione linea fognaria periodo dal 01/05/2022 al 31/12/2023);

€ 485,85 (esercizio ordinario 2023/2024, periodo 01/07/2023 – 30/06/2024).

DESCRIZIONE DEI BENI

Sopralluogo effettuato in data 05/03/2024

Trattasi di appartamento posto al piano terzo del fabbricato denominato “Condominio Stella” sito in via Tomaso Gulli n.153.

L’ accesso alla palazzina avviene da corte comune scoperta. Il condominio non è dotato di ascensore.

L’abitazione oggetto di stima è composta da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n.2 camere da letto e veranda.

Le porte interne sono in legno, le finestre in legno dotate di vetro singolo e tapparelle in pvc almeno di una della finestra di una delle due camere da letto che è dotata di vetrocamera.

I pavimenti sono rivestiti con piastrelle.

L’abitazione è dotata di impianto elettrico, idro termico sanitario.

Il riscaldamento avviene grazie alla caldaia installata in cucina e termosifoni in ghisa.

Non è presente l’impianto di climatizzazione.

Tali impianti risultano obsoleti; nelle pratiche edilizie reperite non sono presenti le dichiarazioni di conformità.

Lo stato manutentivo dell’abitazione è scadente, con tracce di infiltrazioni di acqua e pareti annerite dall’umidità in quasi tutte le stanze.

La cantina (altezza 2,00 m) si trova al piano cantinato, è dotata di porta di accesso in legno, le

murature sono finite in parte al grezzo ed in parte rivestite con piastrelle, la pavimentazione è parte in cemento e parte rivestita con piastrelle.

CONSISTENZA COMMERCIALE

Abitazione circa mq 65,00.

Cantina circa mq 14 x 25% = mq 3,50.

Totale superficie commerciale circa mq 68,50.

STIMA DEI BENI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto e di diritto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, facendo riferimento ai più recenti valori forniti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate” e dagli esperti settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, come di seguito esposto:

Mq 68,50 x € 900,00 €/mq - 15 % riduzione forfettaria - € 964,89 (spese condominiali insolute) - € 2.500,00 (costo per regolarizzazione urbanistico-catastale) = € 48.937,61 arrotondato a **€ 49.000,00 (Euro quarantanovemila/00). Valore dell'intera proprietà in ragione di ½ ciascuno.**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Ravenna, 11/03/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Ing. Giancarlo Gardini

Allegati

- Documentazione fotografica
- Documentazione catastale
- Certificato notarile
- Ispezioni ipotecarie
- Atto di provenienza
- Certificato anagrafico
- Ispezione Agenzia delle Entrate per locazioni/comodati d'uso
- Pratiche edilizie