

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 55/2022

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Paolo Gilotta

CREDITO COOPERATIVO RAVENNATE, FORLIVESE E
IMOLESE SOC. COOP.

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

1) INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo eseguito in loco, le operazioni peritali sono iniziate alle ore 10,00 del 20 febbraio 2023. Si tratta di un secondo sopralluogo in quanto al primo concordato per il giorno 30 gennaio 2023 non si era presentato nessuno.

Si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato ad uso residenziale costruito agli inizi degli anni 80, gli accessi pedonali e carrabili danno direttamente sulla strada pubblica di accesso. Il tutto ubicato nel Comune di Faenza (RA), Via Murri, 6/8 piano S1-T-1-2, in zona semicentrale prettamente artigianale-produttiva.

L'immobile in oggetto è un fabbricato residenziale, costituito da n° 2 abitazioni e da 3 garage, oltre alle parti comuni, quali corte, ingresso, portico ecc, è costruito su 3 piani fuori terra oltre ad un piano primo sottostrada, con due accessi pedonali ed uno carrabile che ne dispongono gli ingressi alle unità immobiliari separate.

Si vuole precisare che l'immobile è posto ad angolo su due strade che catastalmente sono identificate come Via Murri 6/8 mentre sul posto la situazione è la seguente:

- Appartamento sub 8 avente un solo un accesso pedonale da Via Augusto Murri, 8;
- Appartamento sub. 9 oltre a tre garages con ingresso pedonale e carrabile direttamente da Via dal Prato, 6 (catastralmente Via Augusto Murri).

APPARTAMENTO PIANO TERRA E PRIMO SOTTOSTRADA (sub.8)

L'accesso pedonale è consentito con il passaggio dal cancello posto sul lato nord ovest, si accede al portico antistante che collega l'appartamento. Si entra nel soggiorno e cucina, procedendo sulla destra si trova un disimpegno ed il bagno. Continuando si trova il

disimpegno, sulla sinistra due camere da letto ed in fondo un secondo bagno. Accedendo al vano scala dall'ingresso opposto si raggiunge il piano primo sottostrada dove troviamo 4 cantine che sono usate ad abitazione, tavernetta, letto, bagno e 2 corti esterne laterali.

Quindi l'accesso al piano inferiore, nonostante sia accatastato come unico subalterno, avviene da altro ingresso opposto.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO E SECONDO (sub.9)

Dal lato nord del fabbricato percorrendo la corte comune si accede al portico e al vano scala che conduce al primo piano e al piano primo sottostrada (cantine).

Qui troviamo l'unità abitativa vera e propria con un grande soggiorno, cucina con balcone, disimpegno, due bagni, due camere da letto, il guardaroba ed un balcone; salendo poi le scale si accede al piano secondo (sottotetto) dove troviamo alcuni vani non abitabili di altezza variabile, poi il bagno ed un disimpegno.

GARAGE e CORTE

Al piano terra si trovano tre garages accessibili dalla corte comune antistante.

In generale il fabbricato principale è costituito da struttura portante in muratura e laterizio, con parti in cemento armato, con murature interne ed esterne intonacate e tinteggiate, i solai sono portanti e praticabili ed in latero cemento.

Il solaio di copertura del fabbricato è a più falde in pendenza, con tegole in laterizio del tipo Portoghesi, le grondaie esterne ed i relativi pluviali di discesa per le acque meteoriche sono in rame.

Le finiture dell'immobile sono le seguenti:

- i pavimenti sono in ceramica commerciale, gres e parquette, la scala è in marmo;
- i muri interni sono in laterizio tradizionale, intonacati e tinteggiati;

I rivestimenti dei bagni sono in ceramica commerciale con piastrelle di medie dimensioni.

Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro e scuroni in legno, in generale nella costruzione sono stati usati materiali di finitura di qualità.

La pavimentazione esterna è costituita in parte da mattonelle in gres e in parte da blocchetti tipo "betonella".

Le unità immobiliari sono dotate di caldaia murale a gas con radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico è di tipo autonomo e funzionante, l'intero immobile è servito da luce, acqua, gas, rete fognaria, antenna TV.

Nell'accesso agli atti delle pratiche edilizie effettuato c/o Comune di Faenza non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti esistenti. Lo stato d'uso dell'immobile è finito in uso, quello di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare all'interno e all'esterno risulta essere in generale NORMALE, così come il grado di commerciabilità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni dell'edificio sono presenti e identificate come da codice civile.

L'area su cui insiste il fabbricato (coperta e scoperta) è distinta al Fg. 101 mapp. 42 ente urbano di mq. 1164.

2) DATI CATASTALI, CONFINI, CONTROLLO DEI DATI

CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI CATASTALI

L' immobile oggetto di esecuzione immobiliare da visure catastali risulta così censito:

Agenzia delle Entrate Provincia di Ravenna - Comune di Faenza

Catasto Fabbricati

- 1) Foglio 101, mapp. 42 sub. 8 Via Augusto Murri n. 6/8 p. S1-T, classe 3, CAT. A/2, consistenza 8 vani, Sup. Catastale 197 escluse aree scoperte 197 - Rendita Catastale € 888,31;
- 2) Foglio 101, mapp. 42 sub. 9 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T-1-2, classe 3, CAT. A/2, consistenza 7 vani, Sup. Catastale 213 escluse aree scoperte 209 - Rendita Catastale € 777,27;
- 3) Foglio 101, mapp. 42 sub. 2 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T, classe 2, CAT. C/6, consistenza 13 mq, Sup. Catastale 16 mq - Rendita Catastale € 53,04;
- 4) Foglio 101, mapp. 42 sub. 3 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T, classe 2, CAT. C/6, consistenza 25 mq, Sup. Catastale 28 mq - Rendita Catastale € 102,00;
- 5) Foglio 101, mapp. 42 sub. 10 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T, classe 2, CAT. C/6, consistenza 24 mq, Sup. Catastale 31 mq - Rendita Catastale € 97,92;
inoltre le parti comuni quali:
- 6) Foglio 101, mapp. 42 sub. 11 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T, B.C.N.C. (portico, ingresso) a tutti i sub



7) Foglio 101, mapp. 42 sub. 13 Via Augusto Murri n. 6/8 p. T, B.C.N.C. (corte) a tutti i sub.

Intestazione catastale:

-XXXXXXXXXXXXXX nato a FAENZA (RA) il 23/01/1952 C.F.

XXXXXXXXXXXXX(proprietà per 1/1)

CONFINI:

a sud ed ovest: mappale 41 sub. 3 (xxxxxxxxxxxxx C.L.V. S.R.L.-BCNC);

a est: Via Augusto Murri;

a nord: Via dal Prato

CONTROLLO DEI DATI CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI

PIGNORAMENTO

Dal controllo effettuato dal sottoscritto e dagli atti di Pignoramento trascritti alla Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, si precisa l'esattezza dei dati catastali relativamente all'immobile in oggetto in quanto:

- Nel certificato notarile vengono indicati i sub. 8,9,3,2 e 10, oltre ai sub. 11 e 13 quali B.C.N.C. precisando che i sub.6 e sub.7 sono variati e diventati sub.8 e sub.9 in virtù di ultimo accatastamento in variazione catastale presentato in data 08/01/2009.
(data atto di pignoramento 13/04/2022).

Per quanto riguarda le particelle pignorate a seguito del pignoramento rg.es. 60/2024 oggi riunito nell'esecuzione immobiliare rg.es. 55/2022, giusta ordinanza del G.E. del 11.12.2024, vi è totale conformità tra l'atto di pignoramento, la certificazione notarile e la perizia del c.t.u., facendo comunque riferimento alla variazione catastale sopra descritta.

2) PROVENIENZA DEL BENE

ATTO DI ASSEGNAZIONE DI BENI A SOCI A SEGUITO DI SCIOLIMENTO DI SOCIETA'

Rep. n. 12599 Fascicolo n. 7075 del 24/12/1985 Voltura n°2245.2/1986 in atti dal 25/06/1990.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

RAVENNA

VEDI CERTIFICATO NOTARILE E VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE
ALLEGATE ALLA PRESENTE

5) VERIFICA PRESSO L'U.T.E. DI RAVENNA RELATIVAMENTE

ALL'ACCATASTAMENTO DEL BENE PIGNORATO

Per quanto riguarda il Catasto urbano, dopo aver consultato la documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Ravenna Comune di Faenza relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere stata accatastata in data 08/01/2009 come da planimetrie estratte in copia in data 24/01/2023.

4) IMMOBILI OGGETTO DI PROVENIENZA

SUCCESSIONE

L'immobile non è oggetto di provenienza successoria.

5)VERIFICA DI ESISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE-AFFITTO RIGUARDANTI I BENI PIGNORATI E SE GLI STESSI RISULTINO GRAVATI DA SERVITU' E ALTRI DIRITTI REALI DI GODIMENTO

Al momento del sopralluogo gli immobili oggetto di procedura risultano essere:

- appartamento sub 8,(su Via Murri 8) è stato occupato al piano terra in forza del contratto di locazione tra il sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, atto registrato in data 25/09/2018 al n. 001927, rinnovato in data 23/09/2021.
- Il contratto è scaduto in data 31/08/2023 ed attualmente l'immobile in oggetto è libero.

6) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è posto nella zona semi centrale del Comune di Faenza e più precisamente nella zona produttiva limitrofa alla città.

Dalla documentazione recuperata ed in possesso, non risulta l'esistenza di formalità, vincoli paesaggistici, salvo i vincoli previsti dai centri storici, idrogeologici, forestali, storico- artistici e di prelazione dello Stato.

7) DESTINAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è : RESIDENZIALE, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica attuale.

8) ESTREMI DELLE LICENZE E CONFORMITA' EDILIZIA

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso il Comune di Faenza, è stata reperita la seguente documentazione edilizia:

- Concessione n. 607 del 04/09/80 Prot. 1002 (costruzione);--
- Autorizzazione n. 131/82 del 27/04/82 Prot. 1819 (dinego autorizzazione);--
- Concessione n. 296 del 10/06/81 Prot. 210 (variante _1 realizzazione appartamento p. terra);--
- Concessione n. 302 del 30/06/81 Prot. 469 (variante _2 realizzazione locale sottotetto);--
- Concessione n. 522 del 17/11/82 Prot. 1695 (variante _3 modifiche interne ed esterne);--
- Autorizzazione n. 672/84 del 29/12/84 Prot. 2351 (recinzione).

Dalla verifica della documentazione l'immobile iniziale è stato costruito nel 1980 e dalla documentazione amministrativa recuperata NON risulta essere totalmente conforme allo stato concessionato ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985.

Si è proceduto ad effettuare attenta e scrupolosa ricerca c/o Archivio del Comune di Faenza ma in sostanza non sono state trovate tutte le pratiche edilizie che in qualche modo potessero dimostrare la conformità dell'immobile nella sua interezza.

Non è stata trovata la richiesta di abitabilità e nessun protocollo che dimostri che questo documento sia stato richiesto. Per cercare di avere più notizie relative al fabbricato in oggetto ho interpellato il primo tecnico che ha seguito le pratiche dall'80 fino al 1985, il quale poi per vari problemi tra le parti ha rinunciato all'incarico, ma non è stato in grado di dare informazioni circa il rilascio o meno dell'abitabilità. Il secondo tecnico risulta essere deceduto qualche anno fa ed il terzo tecnico contattato ha presentato esclusivamente il frazionamento per lo stralcio del capannone attiguo al fine della vendita aggiungendo un nuovo aggiornamento catastale.

Dalla documentazione concessonata e a disposizione, la situazione è la seguente:

piano interrato: dalle concessioni edilizie si evince che l'intero piano interrato destinato unicamente a cantina, è stato oggetto di ridistribuzione totale con la realizzazione di quattro vani ed un bagno.

Nonostante la destinazione "cantina" sia stata usata in tutti i grafici comunali e nell'accatastamento si evince che la destinazione reale, non conforme, sia ad uso abitazione in quanto l'arredo e la cucina

ne confermano la presenza. Oltre a ciò sono state realizzate 4 porte di collegamento all'esterno (su muro in c.a.) per l'accesso a due corti laterali risultanti dagli scavi eseguiti fino alla quota del piano S1. (vedi foto allegate).

Si evidenzia che tutto il piano destinato a cantina è realizzato con pavimenti in legno di qualità.
piano primo: sono presenti alcune difformità nel posizionamento dei muri interni, inoltre è stato ingrandito il soggiorno a discapito dell'ufficio a fianco, la cucina è stata collegata al soggiorno togliendo parte di muro e alcuni infissi.

piano terra: nell'appartamento al piano terra sono stati demoliti alcuni tramezzi non portanti, atti a definire diversamente la conformazione delle stanze, inoltre è stato ingrandito uno sgombero che è poi diventato letto, il magazzino è diventato letto e bagno. L'appartamento posto al piano terra risulta essere collegato alle cantine del piano sottostante mentre in realtà il passaggio non è permesso direttamente.

Della chiusura del portico non è stata trovata autorizzazione edilizia,
inoltre i due garage (sub. 2 e sub.3) sono stati oggetto di collegamento con apertura di porta interna con il garage sub. 2 posto sul retro;

- chiusura nella parte interna della porta basculante,
- realizzazione di tramezzo interno a delimitazione di nuovo locale tecnico, creazione di porta esterna di accesso su muro portante, chiusura di finestra laterale, varie difformità;

Il nuovo locale tecnico contiene una caldaia che serve l'appartamento al piano terra.

Oltre a ciò, l'ampliamento sul retro del fabbricato (sub.10) costituito da garage e portico, risulta essere indicato esclusivamente nelle planimetrie catastali presentate nel 2009, mentre per quanto riguarda il titolo edilizio non si è trovata nessuna pratica attestante la realizzazione.

9) STIMA BENI PIGNORATI

LOTTO 1

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Faenza (RA) Via Augusto Murri, 6/8 distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Faenza Foglio 101 mappale 42 sub 8 e sub 3

Euro 291.000,00 (duecentonovantunomila euro/00)

LOTTO 2

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Faenza (RA) Via Augusto Murri, 6/8 distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Faenza Foglio 101 mappale 42 sub 9, sub 10 e sub 2

Euro 249.000,00 (duecentoquarantanove mila euro/00)

10) PIGNORAMENTO QUOTE

Il pignoramento è relativo alle proprietà identificate per la quota di 1/1 del Comune Faenza:

- Foglio 101, mapp. 42 sub. 8 (appartamento)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 9 (appartamento)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 2 (garage)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 3 (garage)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 10 (garage)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 11 (BCNC)
 - Foglio 101, mapp. 42 sub. 13 (BCNC)
- il tutto con ogni pertinenza e ragione.

Le unità immobiliari oggetto della presente certificazione sono gravate da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli come da ispezioni ipotecarie allegate.

Ravenna, li 04/05/2023

IL C.T.U.

Geom. Gabriele Fussi

