

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.	
	* * *	N. 25/2024 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 18.12.2024</u>
	Promosso da:	<u>Ore 11.00</u>
	<u>PERIZIA</u>
	contro	<u>ANONIMA</u>
	
	* * *	
	<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Comune di RAVENNA (Codice H199) - Catasto dei Fabbricati	
	In ditta a:	
	- nato a Bologna il 09/06/1976 (CF)diritto di	
	Proprietà 1/2;	
	-..... nata a Ravenna il 29/11/1984 (CF) diritto di	
	Proprietà 1/2;	
	* Sez. Urb. RA - Foglio 63 Particella 1000 subalterno 1 , Categoria A/2,	
	Classe 2, Consistenza 5 vani, Via Domenico Babini n. ..., Piano S1-T-1,	
	Totale: 123 mq, Totale escluse aree scoperte: 109 mq, Rendita Euro 477,72.	
	Il tutto insistente su:	
	-C.T. Foglio 63 Particella 1000, Ente Urbano mq. 170.	

	<u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE</u>	
	<u>Piena proprietà</u> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo	



al piano primo sottostrada, terra e primo oltre area esterna pertinenziale il

tutto ubicato in Comune di Ravenna, località Piangipane, Via Domenico

Babini n. ...

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 100,40;

- Lavanderia PT mq. 5,30;

- Portico PT mq. 5,05;

- Cantina PS1 mq. 15,05;

- Balcone P1 mq. 7,60

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la

Lavanderia PT e la Cantina PS1 saranno computate per 1/2 mentre il Portico

PT e il Balcone al P1 per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => **mq 100,40**

- Lavanderia PT => **mq 2,65;**

- Portico PT => **mq. 1,68;**

- Cantina PS1 => **mq. 7,52;**

- Balcone P1 => **mq. 2,53,**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq

114,78.

CONFINI

L'unità immobiliare trattata confina con Foschi, Rende,

Sabbatani, Conti e Zuccherato....., parti comuni (Mapp. 1004 –

stradello carrabile ai mappali 995 e 1000), salvo altri se ve ne sono.



PROPRIETA'**In ditta a:**

- nato a Bologna il 09/06/1976 (CF) diritto di
Proprietà 1/2;

- nata a Ravenna il 29/11/1984 (CF.....) diritto di
Proprietà 1/2.

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo
al piano primo sottostrada, terra e primo oltre area esterna pertinenziale il
tutto ubicato in Comune di Ravenna, località Piangipane, Via Domenico
Babini n.....

Tipologicamente, il bene trattato risulta “parte” di unico corpo di fabbrica di
forma rettangolare, composto da n. 4 villette a schiera divise da cielo a terra.

L’immobile in oggetto risulta raggiungibile dalla pubblica via tramite
stradello carrabile pavimentato in betonelle cementizie, identificato dalla
particella 1004 di cui all’estratto di mappa quale bene comune all’immobile
trattato e al limitrofo mappale 995, ove in fregio risultano posti gli accessi
pedonale e carrabile composti da cancellate a disegno semplice in lamiera
zincata.

Esternamente e internamente il cespite si presenta di buona caratteristica
costruttiva, grado di finitura e stato di manutenzione.

L’unità abitativa risulta composta al piano terra da *Soggiorno con Cucinotto*,
Disimpegno, Ripostiglio sottoscala, Bagno, Portico e Lavanderia con



accesso dall'esterno; al piano primo, raggiungibile mediante scala interna in muratura, *Disimpegno, n. 2 Camera, n. 1 Bagno e Balcone.*

Di pertinenza dell'unità trattata risulta altresì la *Cantina* al piano primo sottostrada raggiungibile tramite scala in muratura dal Disimpegno al piano terra oltre l'area esterna perlopiù pavimentata in betonelle cementizie e piastrelle in materiale ceramico.

Internamente, paramenti murari e soffitti risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro.

La pavimentazione risulta in piastrelle ceramiche al piano terra e piano primo sottostrada, in parquet ligneo per le due camere al piano primo.

In materiale ceramico risultano i rivestimenti dei locali igienici e della zona cottura anche se di diverso formato e tonalità cromatica.

Gli infissi interni alle finestre e porta lavanderia sono costituiti da telai in legno verniciati colore chiaro dotati di vetrocamera.

Esternamente, risultano apposte inferriate metalliche di protezione e/o scuroni lignei trattati a smalto colore chiaro.

Alcune bucaure risultano dotate di zanzariera.

Il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura a doppia mappa e pannellatura esterna lignea color mogano.

Le porte interne, risultano di buona fattura recanti finitura colore chiaro.

Le scale di accesso al piano primo e piano primo sottostrada presentano rivestimento di alzata pedata e battiscopa in pietra naturale.

Da sopralluogo si rilevano al piano primo porzioni di parquet ligneo in modesto stato di manutenzione sia per logorio che per infiltrazioni.

Problemi conseguenti a infiltrazioni si rilevano altresì localmente nel



soffitto/parete della camera nord-est.

L'immobile presenta utenze luce, acqua e gas indipendenti.

All'atto del sopralluogo la proprietà comunica che l'antenna tv risulta essere centralizzata.

L'impianto di riscaldamento risulta composta da caldaia e radiatori in metallo smaltato color chiaro.

Alcuni vani risultano dotati di impianto clima del quale non se ne è potuto accertare il funzionamento.

Gli impianti tecnologici tutti, pur apparentemente in buone condizioni, sono da verificarsi in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia.

Si specifica in ultimo che da sopralluogo risulta presente nell'area esterna a ridosso del corpo di fabbrica, portico/pergolato ligneo con copertura in telonato, manufatto del quale non se ne è rilevata l'esistenza nei titoli abilitativi rilasciati.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 100,40;

- Lavanderia PT mq. 5,30;

- Portico PT mq. 5,05;

- Cantina PS1 mq. 15,05;

- Balcone P1 mq. 7,60

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la

Lavanderia PT e la Cantina PS1 saranno computate per 1/2 mentre il Portico



PT e il Balcone al P1 per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => **mq 100,40**

- Lavanderia PT => **mq 2,65;**

- Portico PT => **mq. 1,68;**

- Cantina PS1 => **mq. 7,52;**

- Balcone P1 => **mq. 2,53,**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 114,78.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Ravenna in riferimento al bene immobile trattato, sono emersi i procedimenti edilizi di seguito riportati:

- Permesso di Costruire n. 482 del 15/07/2004 - PG 72410/2003 – A.C. 8974/2003 per *Costruzione di n. 4 palazzine a schiera di civile abitazione*, richiedente Istituto Diocesano sostentamento del Clero – Ra e Cervia

- Denuncia di Inizio Attività Prot. 7126 del 06/09/2005 PG 68738/2005 per *Realizzazione di recinzione* richiedente San Rocco Costruzioni s.r.l.

- Denuncia di Inizio Attività Prot. 9276 del 21/11/2005 PG 92697/2005 per *Variante in corso d'opera a complesso residenziale*, richiedente San Rocco Costruzioni s.r.l.

- Richiesta di Agibilità P.G. 63820/2007 del 2/07/2007, richiedente San Rocco Costruzioni s.r.l.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontra sostanziale congruenza della distribuzione dei vani nonché del



dimensionamento degli stessi e delle bucatore di facciata, fatto salvo per la minima differenza nell'arrivo" scala al Piano Primo con sensibile modifica della larghezza del disimpegno (larghezza disimpegno rilevata cm 122 => da progetto misurazione grafica cm. 110) oltre l'esistenza di portico/pergolato ligneo con copertura in telonato insistente sull'area pertinenziale e ubicato a ridosso del corpo di fabbrica, manufatto del quale non se ne è rilevata l'esistenza nei titoli abilitativi rilasciati.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti **l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni**, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.**

Si specifica, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, leggi regionali e statali), deve intendersi cura ed onere dell'acquirente, verificare ulteriormente presso gli Enti preposti se il bene possiede ad oggi le caratteristiche per essere utilizzato nello stato in cui si trova, ovvero se sussistano le condizioni di conformità a quanto disposto dalla normative vigenti anche in ambito sismico e urbanistico, circostanza non desumibile dalla verifica documentale.

Per tale circostanza, l'Esperto non si assume nessuna responsabilità a riguardo del buon esito delle pratiche di sanatoria o regolarizzazione



dell'immobile, non potendosi escludere al momento della presentazione delle Richieste presso gli Enti di competenza, un diverso inquadramento delle procedure e quindi dei costi e delle oblazioni, oppure se vi siano state o meno modifiche normative, se queste siano in corso o che possano incidere su quanto sopra descritto, in quanto, nel merito, la posizione delle Amministrazioni competenti potrebbe anche essere parzialmente o totalmente in disaccordo rispetto a quanto fin qui relazionato e descritto, rimanendo a carico dello stesso acquirente tutti gli eventuali oneri, costi e limitazioni, anche se qui non espressamente indicati e descritti, stante il grado di complessità e di discrezionalità che resta in capo alla pubblica amministrazione, sull'intero tema qui trattato.

Detto ciò, ai fini della determinazione del valore di mercato del bene trattato, si ritiene che la regolarizzazione delle opere non conformi o l'eventuale rimessa in pristino (per il portico/pergolato qualora non sanabile), possa essere stimato per un costo in via del tutto indicativa ed ipotetica di € 4.000 comprensivo di oneri di legge (escluse eventuali sanzioni e/o diritti).

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato redatta come di consuetudine in scala 1:200, considerata la minima difformità sopra descritta, risulta correttamente redatta.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Dalla verifica della Nota di Trascrizione dell'atto di pignoramento del bene immobile in oggetto e i relativi identificativi catastali si rileva l'*Immobile n. 1* erroneamente risulta privo dell'indicazione della Sezione Urbana RA.



Risulta altresì errata l'indicazione dell'*Immobilie n. 2* al Catasto Terreni, di fatto non esistente in quanto Ente Urbano di mq. 170 relativo allo stesso cespite di cui al Catasto Fabbricati ovvero l'abitazione con corte esterna pertinenziale (Sezione urbana RA / -foglio 63 particella 1000 sub.1)

PROVENIENZA

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 24.10.2024)

L'unità immobiliare in oggetto è così pervenuta agli attuali proprietari:

- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott.

Notaio in Ravenna del 02/07/2007 rep. 37282/7714 trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del

12/07/2007 al n.10508 di formalità;

favore: nato a Bologna il 09/06/1976 per i diritti di 1/2 di piena

proprietà e nata a Ravenna il 29/11/1984 per i diritti di 1/2 di

piena proprietà;

contro: s.r.l. sede Alfonsine (RA) CF per i diritti

di 1/1 di piena proprietà.

- Atto Notarile pubblico di compravendita a rogito atto Dott.

Notaio in Ravenna del 06/10/2004 rep. 31464/5667 trascritto presso

l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna del

08/10/2004 al n. 15102 di formalità;

favore: s.r.l. sede Alfonsine CFper i diritti di

1/1 di piena proprietà.

contro: per il sostentamento del Clero della Diocesi di

.....sede Ravenna CF per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



- Atto Pubblico di Estinzione con trasferimento beni emesso

dal Ministero Dell'Interno il 20/12/1985 trascritto presso l'Agenzia del

Territorio- Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 27/02/1988 al n.

2039 di formalità

favore: per il sostentamento del di Ravenna-

Cervia sede Ravenna CF per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

contro:- pane CF 80104470390.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 24.10.2024)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno forma i oggetto delle

seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** n. 3916 del 12/07/2007 **favore:** Credito Coop.

Ravennate e Imolese soc. Coop. Sede Faenza CF 01445030396 (domicilio

eletto: P.za Della Libertà,14 Faenza) **contro:** nato a Bologna il

09/06/1976 e nata a Ravenna il 29/11/1984 per € 396.000,00 di

cui capitale € 220.000,00 durata anni 25 derivante da Mutuo Fondiario atto

..... Notaio in Ravenna del 02/07/2007 rep. 37283/7715.

- **Ipoteca giudiziaria** n. 3589 del 08/09/2009 **favore:** Credito Coop.

Ravennate e Imolese soc. Coop. Sede Faenza CF 01445030396 (domicilio

eletto: Via De Gasperi,35 Ravenna) **contro:**

nato a Bologna il 09/06/1976 e nata a Ravenna il 29/11/1984

per € 50.000,00 di cui capitale € 25.747,95 derivante da decreto Ingiuntivo

emesso dal Tribunale di Ravenna il 04/09/2009 rep. 1324.

- **Ipoteca Legale** n. 282 del 28/01/2019 **favore:** Agenzia delle Entrate-



Riscossioni sede Roma CF 13756881002 (domicilio eletto: Via Magazzini

Posteriori Ravenna) **contro:** nata a Ravenna il 29/11/1984

per € 73.611,10 di cui capitale € 36.805,55 derivante da ruolo e Avviso di

Addebito atto Dell'Agenzia delle Entrate e Riscossioni sede Roma del

25/01/2019 Rep.1444/9319.

- **Pignoramento Immobiliare** n. 3318 del 08/03/2024 **favore:** BCC NPLS

2019 S.r.l. sede Conegliano CF 05033050260 (richiedente:

Via Borsellino ... Reggio Emilia) **contro:** nato a Bologna il

09/06/1976 e nata a Ravenna il 29/11/1984, Pubblico Ufficiale:

Ufficiali Giudiziari di Ravenna del 15/02/2024 Rep.640.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna relativo al bene immobile trattato, si desume che lo

stesso presenta titolo sulla particella 1004, Foglio 63, Comune di Ravenna

RA, quale *Bene Comune Non Censibile (Stradello Carrabile) ai mappali 995*

e 1000.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al

Custode (=Avv.), l'abitazione risultava abitata dagli esecutati

.....

INFORMAZIONI GENERALI

Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna in data



25/10/2024 come da certificati allegati, si è appurato che:

L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;

Visti i dati registrati dal comune di Ravenna

Certifica che nell'Anagrafe Nazionale della popolazione residente:

Cognome

Nome

Risulta nato il 09/06/1976 in Bologna (BO)

Atto N. .. parte 1 serie A - anno 1976 - Comune di Bologna (BO) – Uff. 1

(C.F.)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

Risulta nato il 09/06/1976 in Bologna (BO)

Atto N. .. parte 1 serie A - anno 1976 - Comune di Bologna (BO) – Uff. 1

(C.F.)

Cognome

Nome

nata il 29/11/1984 in RAVENNA (RA)

Atto N.parte 1 serie A - anno 1984 - Comune di Ravenna (RA) – Uff. 1

(C.F.)

Risulta iscritto all'indirizzo:

via Domenico Babini n.

(Aggiornamento ex artt. 44, 47 DPR 223/1989)

Comune Ravenna (RA)



E che

Cognome

Nome

nata il 29/11/1984 in RAVENNA (RA)

Atto N. ... parte 1 serie A - anno 1984 - Comune di Ravenna (RA) – Uff. 1

(C.F.)

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome

Nome

Risulta nato il 09/06/1976 in Bologna (BO)

Atto N.... parte 1 serie A - anno 1976 - Comune di Bologna (BO) – Uff. 1

(C.F. BRTLUCU76H09A944G)

Cognome

Nome

nata il 29/11/1984 in RAVENNA (RA)

Atto N. ... parte 1 serie A - anno 1984 - Comune di Ravenna (RA) – Uff. 1

(C.F.)

Risulta iscritto all'indirizzo:

via Domenico Babini n. ..

(Aggiornamento ex artt. 44, 47 DPR 223/1989)

Comune Ravenna (RA)

STIMA DEL LOTTO UNICO FORMATO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene

immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione,



delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini

di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione

dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto 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 (vedasi descrizione), considerata altresì la necessità di

realizzazione di opere edili finalizzate alla regolarizzazione dello stesso e

che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano primo sottostrada, terra e primo oltre area esterna pertinenziale il

tutto ubicato in Comune di Ravenna, località Piangipane, Via Domenico

Babini n. ...

La superficie commerciale convenzionale del bene immobile trattato al lordo

delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 100,40;

- Lavanderia PT mq. 5,30;

- Portico PT mq. 5,05;

- Cantina PS1 mq. 15,05;

- Balcone P1 mq. 7,60

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la

Lavanderia PT e la Cantina PS1 saranno computate per 1/2 mentre il Portico

PT e il Balcone al P1 per 1/3, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => **mq 100,40**

- Lavanderia PT => **mq 2,65;**

- Portico PT => **mq. 1,68;**



- Cantina PS1 => mq. 7,52;

- Balcone P1 => mq. 2,53,

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale di mq 114,78.

VALORE INTERO BENE =€.150.000,00 (=€.centocinquanta/00)

