

	<b>TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA</b>	
	<b>GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ....</b>	
	<b>* * *</b>	<b>N. 119/2024 R.G.Es.</b>
	<b>PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE</b>	<b><u>Udienza 30.04.2025</u></b>
	Promosso da:	<b><u>Ore 12.20</u></b>
	.....	<b><u>PERIZIA</u></b>
	contro	<b><u>ANONIMA</u></b>
	.....	
	<b>* * *</b>	
	<b><u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u></b>	
	Il bene immobile oggetto di stima, risulta così identificato:	
	Comune di RAVENNA (Codice H199) - Catasto dei Fabbricati	
	In ditta a:	
	- ..... nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987,	
	codice fiscale ....., diritto di Proprietà 1/2;	
	- ..... nata in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968,	
	codice fiscale ....., diritto di Proprietà 1/2;	
	* Sez. Urb. RA – Foglio <b>48</b> Particella <b>1902</b> sub. <b>16</b> , Zona censuaria 1,	
	Categoria A/4, Classe 3, Consistenza 4 vani, Via Totila n., piano T,	
	superficie totale 72 mq, totale escluse aree scoperte 72 mq, rendita €. 309,87.	
	Il tutto insistente su:	
	-C.T. Foglio 48 Particella 1902, Ente Urbano mq. 590.	
	<b>***</b>	
	<b><u>CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL' IMMOBILE</u></b>	
	<b><u>Piena proprietà</u></b> di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo	

al piano terra, ubicata in Ravenna, Via Totila n. ., in zona residenziale periferica.

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 71,00 oltre mq. 11,50 per il locale uso Servizio- Cantina.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la Cantina sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT (vani principali e accessori diretti) => **mq 71,00**

- Cantina PT => mq. 11,50 x 1/4 = **mq. 2,88**

**per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 73,88.**

\*\*\*

### **CONFINI**

L'unità immobiliare trattata confina con parti comuni interne ed esterne al complesso immobiliare (corte), salvo altri se ve ne sono.

\*\*\*

### **PROPRIETA'**

**In ditta a:**

- ..... nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987,

codice fiscale ....., diritto di Proprietà 1/2;

- .....nata in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968,

codice fiscale ....., diritto di Proprietà 1/2.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

**Piena proprietà** di unità immobiliare a destinazione abitativa con sviluppo

al piano terra, ubicata in Ravenna, Via Totila n..., in zona residenziale

periferica.

Tipologicamente, il bene trattato risulta “parte” di unico corpo di fabbrica di forma rettangolare, composto da n. 3 piani fuori recante tipologia costruttiva di edificio plurifamiliare edificato a metà anni ‘60.

L’unità abitativa in oggetto risulta raggiungibile dalla pubblica via tramite parti condominiali quali corte e scala esterna, Ingresso-Disimpegno P1, scala interna P1-PT e Corridoio PT.

Esternamente, il corpo di fabbrica presenta paramenti civilmente intonacati e tinteggiati prevalentemente color mattone; alcune porzioni risultano rivestite con piastrelle ceramiche di simile tonalità cromatica, il tutto in modesto stato manutentivo.

L’area condominiale esterna circostante il complesso immobiliare risulta perlopiù pavimentata mediante betonelle autobloccanti cementizie colore grigio.

L’unità abitativa, ubicata al piano terra dello stabile, risulta composta da *Ingresso, Soggiorno con Cucinotto, Disimpegno, Camera, Bagno, Camerino* oltre locale uso *Cantina* non comunicante all’abitazione e accessibile dal corridoio comune.

Internamente, il cespite si presenta in modesto stato di conservazione, di povertà costruttiva nelle finiture e nei materiali impiegati acuito dalla circostanza che originariamente tali locali presentavano destinazione a “servizi”, con un’altezza ridotta di ml. 2,35.

Paramenti murari e soffitti risultano civilmente intonacati e tinteggiati di colore chiaro; alcune pareti risultano tinteggiate in tonalità differente rispetto al vano interessato.

In fase di sopralluogo si riscontrano a carico delle pareti, diffusi ed evidenti	
fenomeni di ammaloramento con distacco di tinteggiatura e intonaco,	
riconducibili a umidità di risalita.	
Nella zona cottura si riscontra un distacco di tinteggiatura di quota del	
soffitto limitrofo alla finestra per probabile infiltrazione dal piano	
sovrastante.	
La pavimentazione risulta in piastrelle ceramiche di scelta commerciale	
come pure il rivestimento del locale igienico e della zona cottura anche se di	
diverso formato e tonalità cromatica.	
Gli infissi interni alle finestre sono costituiti da telai in legno verniciati	
colore chiaro in cattivo stato manutentivo, dotati di solo vetro semplice.	
Esternamente, risultano apposti avvolgibili in plastica colore grigio e	
inferriate metalliche di protezione verniciate color marrone.	
Alcune bucatore risultano dotate di zanzariera in pessimo stato conservativo.	
Il portoncino di ingresso è costituito da porta interna del tipo tamburato color	
mogano con serratura interna di sicurezza.	
Le porte interne, anch'esse del tipo tamburato, risultano di modesta fattura in	
cattivo stato di manutenzione.	
In sede di accesso in loco la proprietà dichiara l'esistenza di problematiche	
alle condutture di scarico con fenomeni infiltrativi a livello dei sanitari in	
concomitanza con l'utilizzo del bagno dell'abitazione sovrastante.	
L'immobile presenta utenze luce e acqua indipendenti.	
L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da generatore condominiale; i	
radiatori all'interno dell'abitazione sono in metallo smaltato colore chiaro in	
modesto stato di conservazione.	

L'acqua calda sanitaria è prodotta da boiler elettrico ubicato nel servizio igienico.

Si rileva l'esistenza di split per aria condizionata nel locale Soggiorno del quale non se ne è potuto accertare il funzionamento.

Il locale uso Servizio (Cantina) di pertinenza dell'unità trattata, presenta accesso dall'esterno del corpo di fabbrica tramite porta e comunicante internamente con il corridoio comune sito al piano terra.

I paramenti murari sono intonacati e tinteggiati colore chiaro, il pavimento è in ceramica di scelta commerciale.

Gli impianti tecnologici tutti, all'apparenza datati, sono da verificarsi in ordine alla conformità alle vigenti norme in materia.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 71,00 oltre mq. 11,50 per il locale uso Servizio- Cantina.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la Cantina sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT (vani principali e accessori diretti) => **mq 71,00**

- Cantina PT => mq. 11,50 x 1/4 = **mq. 2,88**

**per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 73,88.**

\*\*\*

### **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. 1996 del 16/11/1965 PG 37450/1965 per *Costruzione di fabbricato*, richiedente Condominio “.....” di ..... e Altri.
  - Permesso di Costruire n. 427 del 07/04/1966 PG 5481/1966 per *Variante a Permesso di costruzione del fabbricato*, richiedente ..... e Altri.
  - Concessione Condonò Edilizio L. 47/85 n. 7066 del 06/04/1991, PG 8401 del 8/02/1986 per *Trasformazione di servizi in vani per abitazione*, richiedente ....., cui segue in data 24/02/1992 Autorizzazione di Abitabilità (dei vani di abitazione ottenuti dalla trasformazione di servizi) rilasciata a .....
- Premesso che gli elaborati grafici allegati ai Titoli Edilizi rilasciati risultano di scarsa fedeltà rappresentativa, scarni di quote metriche e privi di indicazioni sul dimensionamento delle bucatore di facciata, dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco si riscontrano differenze e anomalie che si vanno di seguito ad descrivere in via indicativa e non esaustiva.
- Differenze nelle quote metriche di dimensionamento di pressoché tutti i vani componenti l’abitazione (fuori tolleranza);
  - Differente dimensionamento dell’apertura tra *Soggiorno e Cottura*;
  - Differente dimensionamento e posizione della finestra nel locale *Soggiorno*;
  - Avvenuta traslazione della finestra zona *Cottura*;
  - Apertura di finestra sulla facciata sud (rilevata L= 1,70 H= 1,05) del locale *Camera* e conseguente tamponamento della finestra indicata sulla facciata

ovest;

- Avvenuta traslazione della finestra locale “*Camerino*”;

- Differente dimensionamento della porta tra *Ingresso* e *Disimpegno*;

- Differente posizionamento della porta di accesso al *Servizio Igienico*;

- Differente dimensionamento della porta di accesso al *Camerino* da *Disimpegno*;

- Avvenuta realizzazione di lesena all’interno del locale *Camerino* che di fatto ne riduce la superficie calpestabile;

- Lieve traslazione della porta di accesso al *Soggiorno* da *Ingresso*;

- Trasformazione da finestra a porta del locale uso *Cantina* e traslazione della porta di ingresso dal Corridoio comune.

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, urbanistica e 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, possa essere stimato per un costo in via del tutto indicativo ed ipotetico di € 20.000 escluse eventuali sanzioni e/o diritti.

In ultimo, si specifica che la planimetria catastale del bene trattato, per le difformità sopra indicate, non risulta correttamente redatta.

\*\*\*

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

#### **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i



dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

\*\*\*

### **PROVENIENZA**

**(aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 03.04.2025)**

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

**a)** ..... nata in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968,

codice fiscale: ..... divenne proprietaria per la quota di 1/2 e

..... nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987,

codice fiscale: ..... divenne proprietario per la quota di 1/2 con atto

di compravendita del 22/12/2005 ricevuto dal Notaio ....., in Ravenna

(RA), numero 30858/7014 di repertorio, trascritto presso l' Agenzia del

Territorio di Ravenna in data 24/12/2005 ai numeri 31976/19125, da

..... nato a Ravenna (RA) il 30/12/1966, codice fiscale .....

**b)** ..... nato a Ravenna (RA) il 30/12/1966, codice fiscale

.....divenne proprietario per la quota di 1/1 con atto di

compravendita del 02/08/2000 ricevuto dal Notaio ....., in

Ravenna (RA), numero 687 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna in data 04/08/2000 ai numeri 13246/8878, da

..... nata a Ravenna (RA) il 28/05/1970, codice fiscale

..... e ..... nato a Ravenna (RA) il 28/05/1971, codice

fiscale .....

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

**(aggiornamento effettuato dal sottoscritto in data 03.04.2025)**

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno forma i oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**FORMALITA ' PREGIUDIZIEVOLI**

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**a) Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 24/12/2005 ai numeri 31977/7605 per Euro 247.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 123.500,00 a favore di ..... S.p.a. sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280 e contro ....., nata, in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968, codice fiscale .....e ....., nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987, codice fiscale .....

**b) Verbale di pignoramento** immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data 05/01/2015 ai numeri 47/29 a favore di Condominio ..... sede in Ravenna (RA), codice fiscale ..... e contro ....., nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987, codice fiscale .....e ....., nata in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968, codice fiscale .....

**c) Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di ..... in data 05/07/2019 ai numeri 12865/2158 per Euro 5.000,00 di cui per capitale Euro 542,00 a favore di .....S.r.l. sede in Ravenna (RA), domicilio ipotecario eletto Ravenna Via Guidone 25 C/o Avv. ...., codice fiscale ..... e contro ....., nato in Repubblica Domenicana (EE) il 06/04/1987, codice fiscale .....

**d) Verbale di pignoramento** immobili trascritto all'Agenzia del Territorio

di Ravenna in data 01/10/2024 ai numeri 18368/13632 a favore di Siena ...

2018 S.r.l., sede Roma (RM), codice fiscale 14535321005 e contro

..... sopra generalizzati.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Da ispezione presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio non risulta

depositato l'elaborato planimetrico relativo al complesso immobiliare cui

l'unità abitativa in esame è "parte".

Dalla planimetria catastale si evince che risultano parti comuni al bene

immobile trattato la corte esterna, la scala esterna, disimpegni PT-P1, vano

scala PT-P1 oltre Centrale Termica e Deposito al PT.

\*\*\*

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al

Custode (=Dott.ssa .....), risultava presente la Sig.ra

..... nata in Dominicana Repubblica (EE) il 10/02/1968.

Come da Verbale di primo accesso redatto in quella sede dal Custode, la

....., riferiva che nel bene immobile oggetto di

Esecuzione Immobiliare erano residenti lei stessa e il figlio

..... nato in Dominicana Repubblica (EE) il 06/04/1987 e

che momentaneamente, l'abitazione era occupata anche da parenti.

\*\*\*

### **INFORMAZIONI GENERALI**

Da ispezione presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Ravenna 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 nata il 10/02/1968 in SAN JOSE'DE OCOA (REPUBBLICA  
DOMINICANA)

Atto N. 506 parte 2 serie B - anno 2024 - Comune di RAVENNA (RA)  
(C.F. ....)

Risulta iscritta all'indirizzo:

**Via Totila N. . - Interno: 1**

Comune RAVENNA (RA).

\* Cognome ..... Nome .....

Risulta nato il 06/04/1987 in SAN CRISTOBAL (REPUBBLICA  
DOMINICANA)

Atto (ASSENTE)

(C.F. ....)

Risulta iscritto all'indirizzo:

**Via Totila N. . - Interno: 1**

Comune RAVENNA (RA).

\*\*\*

**POSIZIONE DEBITORIA NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO**

Da verifica presso l'Amministratore Condominiale pro-tempore (Dott.

Geom. ....i) in ordine all'eventuale posizione a debitoria dell'unità

abitativa trattata, lo stesso riferiva tramite mail [Allegato 10] che “la situazione debitoria dei signori Tejeda nei confronti del Condominio Casa ..... risulta a tutto 30 Aprile 2025 (data di chiusura del Bilancio) di € **1.642,63** per quanto riguarda le competenze condominiali ordinarie”.

Lo stesso Amministratore riferiva altresì che in data 09/04/2025 si terrà un'Assemblea straordinaria nella quale sarà prospettato un intervento di ripristino delle facciate del Condominio, opere che dovranno essere ovviamente oggetto di delibera da parte dell'Assemblea.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene immobile sarà soggetta a Imposta di Registro, ipotecarie e catastali.

\*\*\*

### **REGIME PATRIMONIALE DELLA PARTE ESECUTATA**

Il sig. .... è il figlio della sig.ra .....

Il sig. .... è celibe.

La sig.ra .... dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio fornito dal Comune di ..... risulta:

#### **Alla data dell'acquisto**

Dall'atto di matrimonio risulta che in data 11 luglio 2003 i coniugi hanno presentato ricorso per cessazione degli effetti del matrimonio contratto in data 30 aprile 1996.

Con Sentenza n. 43/2004 del Tribunale di Ravenna in data 14 gennaio 2004 passata in giudicato il 09 marzo 2005 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

Da tale data risulta divorziata.

### **Alla data della notifica del pignoramento**

Dall'atto di matrimonio risulta divorziata con Sentenza n. 43/2004 del Tribunale di Ravenna in data 14 gennaio 2004 passata in giudicato il 09 marzo 2005 è stato dichiarato lo scioglimento del matrimonio.

\*\*\*

### **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 terra, ubicata in Ravenna, Via Totila n. 5, in zona residenziale periferica.

La superficie commerciale del bene immobile trattato al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata di mq. 71,00 oltre mq. 11,50 per il locale uso Servizio- Cantina.

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, la Cantina sarà computata per 1/4, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT (vani principali e accessori diretti) => **mq 71,00**

- Cantina PT => mq. 11,50 x 1/4 = **mq. 2,88**

**per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 73,88.**

**Valore del bene immobile €.**     **84.000,00**

\*\*\*