

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare

R.G.Es. 63/2023

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Paolo Gilotta

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

1) INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo eseguito in loco, le operazioni peritali sono iniziate alle ore 16,30 del 22 Settembre 2023. Si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un appartamento al piano primo con cantina al piano terra e posto auto scoperto al piano terra facente parte di un condominio ad uso residenziale costituito da n° 8 unità immobiliari ad uso abitazione. L'immobile è stato costruito circa nel 2005, gli accessi pedonali e carrabili sono collegati direttamente con la strada pubblica antistante. L'immobile è ubicato nel Comune di Russi (RA), Loc. San Pancrazio - Via Isonzo, 20 – PT-1, in zona residenziale di recente realizzazione.

APPARTAMENTO CON POSTO AUTO SCOPERTO

L'accesso all'immobile è consentito con il passaggio dalla strada pubblica per mezzo di un cancello pedonale ed uno carrabile attiguo. Dal portico posto sul fronte principale si accede alle parti comuni quali vano scala, rispostigli e ascensore.

Salendo le scale comuni si accede alle abitazioni poste sui vari piani. L'appartamento in oggetto è ubicato al primo piano ed è così disposto:

soggiorno, disimpegno, bagno e letto, inoltre dal soggiorno si accede al balcone posto sul retro della palazzina. Al piano terra troviamo la cantina accessibile dalla corte comune retrostante e il posto auto scoperto.

Il fabbricato principale è costituito da struttura portante in cemento armato e tamponamenti in blocchi di laterizio "tipo poroton". Le murature interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate, i solai sono in latero cemento portanti e praticabili.

Il solaio di copertura del fabbricato principale è a 4 falde inclinate con travi portanti in legno e tavolato in legno, tegole in laterizio del tipo "portoghesi".



Le grondaie esterne ed i relativi pluviali di discesa per le acque meteoriche sono in rame mentre le finiture dell'immobile sono le seguenti:

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

I rivestimenti del bagno sono in ceramica commerciale con piastrelle di medie dimensioni.

Gli infissi esterni in legno e doppio vetro e avvolgibili in pvc.

Complessivamente nella costruzione sono stati usati materiali di finitura di buona qualità.

La pavimentazione esterna è costituita da blocchetti tipo "betonelle" sia negli spazi di manovra sia nell'accesso carrabile.

L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento tradizionale con radiatori in acciaio, caldaia murale esterna e uno split per aria condizionata posto nel soggiorno.

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 lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Russi 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 identificate catastalmente con:

- corte e portici comuni Sub. 19 – 20;
- sub 21 vano scala, ripostiglio ed ascensore

L'area su cui insiste il fabbricato (coperta e scoperta) è distinta al Fg. 36 mapp. 767 ente urbano di mq. 851.

2) DATI CATASTALI, CONFINI, CONTROLLO DEI DATI

CATASTALI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

DATI CATASTALI

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



Agenzia delle Entrate Provincia di Ravenna - Comune di Russi

Catasto Fabbricati

- Foglio 36, mapp. 767 sub. 4 Via Isonzo p. T-1, classe 2, CAT. A/3, consistenza 3 vani, Sup. Catastale 58 mq escluse aree scoperte 56 mq - Rendita Catastale € 240,15;
- Foglio 36, mapp. 767 sub. 14 Via Isonzo p. T, classe 1, CAT. C/6, consistenza 13 mq. Sup. Catastale 13 mq - Rendita Catastale € 36,93.

Intestazione catastale:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX
(proprietà 1/1)

CONFINI:

a sud: corte comune;

a est: vano ascensore e vano scala;

a ovest: corte comune

a nord: sub 5 (XXXXXXXXXXXXXXXXXX)

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 la corrispondenza dei dati catastali relativamente all'immobile in oggetto in quanto:

3) PROVENIENZA DEL BENE

ATTO DI COMPRAVENDITA del DOTT. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rep. n. 71730 Fascicolo n. 22446 del 13/07/2006.

4) 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 Russi relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere state accatastate in data 17/05/2005.

6) IMMOBILI OGGETTO DI PROVENIENZA SUCCESSORIA

L'immobile non è oggetto di provenienza successoria

7) 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

L'immobile è occupato dalla sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx, dal marito xxxxxxxxxxxx e dalla figlia xxxxxxxxxxxxxxxx. Si è proceduto alla verifica del pagamento delle spese condominiali tramite l'amministratore di condominio sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxx e ad oggi risultano esserci le seguenti spese da pagare:

€. 421,99 dal 01/04/2022 al 31/03/2023

€. 610,90 dal 01/04/2023 al 31/03/2024

Per un totale di €. 1032,89

8-9-10) VERIFICA DELL'ESISTENZA DI FORMALITA' EVENTUALI VINCOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile è posto nel Comune di Russi e più precisamente nella zona residenziale periferica alla città, in Località San Pancrazio

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.

11-12) DESTINAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

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

13-14) ESTREMI DELLE LICENZE E CONFORMITA' EDILIZIA



Si è proceduto ad effettuare la ricerca c/o Archivio del Comune di Russi e sono state trovate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di costruire n. 272/03 del 02/04/2004 Prot. 13430/4158 (costruzione);
- Voltura n. 4230 del 12/04/2005 (cambio intestazione);
- DIA n. 171/05 Prot. 7557 del 24/06/2005 (variante in c/opera);
- Richiesta del certificato di abitabilità n. 8241 del 01/07/2005.

In base a quanto recuperato e dalla verifica della documentazione amministrativa recuperata NON risulta essere totalmente conforme allo stato concessionato ai sensi della Legge n°47 del 28/02/1985,

la situazione è la seguente: si evidenzia la realizzazione di muro interno non portante a divisione dell'ingresso dal soggiorno.

Inoltre all'interno del letto è stato realizzato un muro divisorio con la creazione di camerino ad uso "letto singolo", tale vano non è conforme ai requisiti igienico sanitari vigenti.

13) STIMA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Loc. San Pancrazio Comune di Russi (RA) Via Isonzo, 20 distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Russi Foglio 36 mappale 767 sub 4 - 14

LOTTO UNICO - Euro 71.000,00 (settantunmilaeuro/00)

14) PIGNORAMENTO QUOTE

Il pignoramento è relativo ai sottoelencati beni immobili del Comune Russi:

- Foglio 36, mapp. 767 sub. 4 cat. A/3 cl. 2 p.T-1 proprietà per 1/1;
- Foglio 36, mapp. 767 sub. 14 cat. C/6 p.T proprietà per 1/1.

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

Ravenna, li 08/01/2024

IL C.T.U.

Geom. Gabriele Fussi

