

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

=====

INTEGRAZIONE

ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

=====

ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. N. 70/2021

=====

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con verbale di udienza del giorno 01.06.2022, ha disposto per parte procedente di produrre osservazioni alla perizia tecnica depositata e comunicato al sottoscritto CTU il termine del giorno 16.06.2022 per l'integrazione della perizia.

=====

OSSERVAZIONI ALLA CTU AUTORIZZATE DAL GIUDICE

In data 03.06.2022, l'avvocato XXX, procuratore di XXX, quale mandataria del creditore XXX. ricorrente,

relativamente al Sub. 8 del Mapp. 564 del Foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, ha chiesto che: *“il CTU provveda ad integrare la relazione sostituendo la frase “secondo cui tale subalterno non sarebbe mai stato trasferito all’esecutato XXX” (o comunque frasi simili contenute nella Relazione) con la precisazione che tale subalterno è stato trasferito al [REDACTED] come pertinenza dell’immobile compravenduto e che pertanto debba essere inserito nell’identificazione di ciascun lotto da porre in vendita, dato che è comune a tutti i lotti e che, come tale, dovrà essere inserito in tutti gli avvisi di vendita e relativi decreti di trasferimento.”.*

=====

INTEGRAZIONE E RISPOSTA

Alla luce dell’osservazione prodotta ed a seguito di confronto con i tecnici del catasto di Ravenna, si integra la relazione tecnica depositata precisando quanto segue:

- Attualmente il subalterno n. 8 del mappale 564 del Foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, risulta catastalmente censito come Bene Comune Non Censibile (B.C.N.C.) originatosi con variazione del 20.12.2004 pratica n. RA0196965 – divisione ed ampliamento n. 33815.1/2004. A seguito di tale variazione il precedente identificativo catastale (Fg. 27, mappale 479, sub. 1 – cat. A/3) viene trasformato in B.C.N.C. e conseguentemente perde l’intestazione.

La visura aggiornata (in allegato) evidenzia come non esistano intestatari e di fatto tale subalterno risulta una proprietà indivisa delle diverse unità immobiliari che costituiscono l’edificio oggetto di pignoramento.

Durante la stesura dell’elaborato peritale, il ricorso alla visura catastale

“storica” del sub. 8 aveva evidenziato la proprietà della ditta costruttrice delle precedenti risultanze catastali e di questo era stato data evidenza nella perizia.

Alla luce della richiesta dell’avv. XXX per il creditore procedente e soprattutto per quanto sopra riportato si integra la perizia depositata, precisando che:

- il subalterno n. 8 del mappale 564 del Foglio 27 del Catasto Fabbricati del Comune di Cervia, risulta essere un B.C.N.C. comune a tutti i subalterni presenti e costituente una pertinenza di tutti i beni pignorati di proprietà dell’esecutato. Il trasferimento della proprietà, sebbene non espressamente indicato nell’atto a rogito del Notaio XXX di Cesena (FC), del Collegio Notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini, del 28.12.2005, Rep.

n. 24026/9091, risulta di fatto compreso all’Art. 2): *“La vendita comprende ogni accessione, accessorio, pertinenza e dipendenza ...”*;

- tutti i richiami nell’atto principale in merito al mancato trasferimento della proprietà del subalterno n. 8, vengono rettificati a seguito di quanto sopra riportato;

- relativamente all’inserimento del sub. 8 – B.C.N.C. nei vari lotti in vendita, si evidenzia che nell’atto principale, nel capitolo “DIVISIBILITA’, FORMAZIONE DI LOTTI”, a pag. 31 lo scrivente aveva già riportato che: *“Si precisa che il subalterno n. 8 – Bene Comune Non Censibile – identifica la corte, le scale comuni ed il disimpegno al piano terzo, considerate porzioni comuni a tutte le unità che formano i sopra indicati lotti.”*. Pertanto si ritiene già correttamente precisato che tale bene è comunque comune a tutti i lotti di vendita, con ulteriore segnalazione della presenza di parti comuni nei capitoli descrittivi dei beni. Per una più semplice consultazione si riporta

integralmente il capitolo:

=====

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche degli immobili pignorati, della loro destinazione e consistenza, nonché della loro disposizione, è opportuna e giustificata la vendita in più lotti. Pertanto le u.i. saranno vendute in **tre lotti** così identificati:

LOTTO A: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 1 (appartamento P.T.) e 4 (garage);**

LOTTO B: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 2 (appartamento P.1.) e 5 (garage);**

LOTTO C: Immobili siti in Castiglione di Cervia (RA), via Ragazzena n. 111, **censiti al N.C.E.U. del Comune di Cervia (RA), al Fg. 27, mapp. n. 564, subb. nn. 3 (appartamento P.2.), 6 e 7 (lastrici solari P.3.).**

Si precisa che il subalterno n. 8 – Bene Comune Non Censibile – identifica la corte, le scale comuni ed il disimpegno al piano terzo, considerate porzioni comuni a tutte le unità che formano i sopra indicati lotti.

=====

Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Ravenna, 13.06.2022

il CTU