

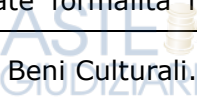
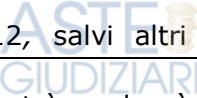
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE		
DOTT. MASSIMO VICINI		
* * *		n. 159/2024
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		R.G. Es.
Promosso da:		Udienza 11/06/2025
XXXXXXXXXXXX		Ore: 10,20
contro		
XXXXXXXXXXXX		
* * *		
ALLEGATO "A"		
PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE		
* * *		
LOTTO UNICO		
* * *		
Proprietà per la quota 1/1 di fabbricato abitativo e proservizi in		
Lugo (RA), località Santa Maria in Fabriago, via E. Curiel n° 19.		
* * *		
DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEL LOTTO		
L'immobile residenziale è situato in via E. Curiel n. 19, nel centro abitato		
di Santa Maria in Fabriago, frazione minore del comune di Lugo (RA)		
lambita ad est dal Fiume Santerno e ben collegata ai comuni circostanti		
dalla SP13 via Bastia.		
In generale, è costituito da una costruzione principale a pianta pressochè		
rettangolare con affaccio su via Curiel, con annessi proservizi retrostanti		
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	in corpo staccato, il tutto indipendente e composto da: al piano terra da	
	un sottoscala di circa 4,77 mq, un ingresso e sottoscala di circa 8,50 mq,	
	una taverna-cucina-soggiorno di circa 30,34 mq, un ripostiglio di circa	
	17,52 mq, una cantina di circa 11,94 mq, una latrina di circa 0,81 mq ed	
	una tettoia/portico di circa 3,07 mq; al piano primo da un ingresso di	
	circa 8,50 mq, un servizio igienico di circa 6,43 mq, una camera da letto	
	di circa 13,78 mq, una camera da letto di circa 16,17 mq, una camera	
	da letto di circa 13,46 mq ed una camera da letto di circa 13,48, il tutto	
	per una superficie calpestabile di circa 148,77 mq SE&O. I proservizi in	
	corpo staccato sono composti da: un'autorimessa di circa 13,62 mq, un	
	ripostiglio di circa 7,00 mq ed un porcile-pollaio di circa 7,65 mq, il tutto	
	per una superficie calpestabile di circa 28,27 mq SE&O. All'esterno,	
	conclude l'area cortiliva pertinenziale coperta e scoperta di circa 451 mq	
	catastali recintati e dotata di cancello carrabile a due ante e cancelletto	
	pedonale, una tettoia e pensilina precarie ed un recinto per ricovero	
	animali da cortile.	
	L'epoca di costruzione risale all'anno 1950. La tipologia costruttiva è la	
	tipica della muratura portante di laterizio intonacata e tinteggiata, tetto	
	a padiglione e solaio in latero-cemento, infissi a vetro singolo in legno	
	protetti in parte da tapparelle. L'area cortiliva pertinenziale risulta	
	prevalentemente a verde con piantumazioni di varie essenze arboree ed	
	è posta ad una quota inferiore rispetto a quella stradale.	
	Nell'immobile, a titolo indicativo e non esaustivo, necessitano interventi	
	manutentivi, di ripristino e di controllo ove necessario pertanto,	

	l'eventuale aggiudicatario, dovrà provvedervi a propria cura e spese	
	attraverso ditte specializzate.	
	Dello stato d'uso e manutenzione se ne terrà conto in risposta al quesito	
	n. 9.	
	Grado di finitura dei locali:	
	○ Pareti interne, rivestimenti: intonacate e tinteggiate. Rivestimenti	
	ceramici nel servizio igienico, rivestimento ligneo nel ripostiglio al	
	piano terra;	
	○ Soffitti: intonacati e tinteggiati;	
	○ Pavimenti: in prevalenza marmette di graniglia originarie al piano	
	primo, ceramici di vario tipo nei restanti locali;	
	○ Finestre: infissi in legno a vetro singolo originari in generale, con	
	all'esterno infisso in alluminio con vetro e zanzariera. I sistemi	
	oscuranti sono costituiti in parte da tapparelle ed in parte da	
	veneziane, presenti inferriate in alcune aperture al piano terra;	
	○ Porte interne: tamburate/laminate di vari tipi;	
	○ Servizi igienici: dotato di vasca con doccia e sanitari al piano	
	primo, la latrina al piano terra è inutilizzabile;	
	○ Impianto elettrico: in parte sottotraccia, dotazione minima, da	
	verificare/controllare;	
	○ Impianto di riscaldamento: autonomo con corpi scaldanti in ghisa,	
	il generatore di calore a gas-metano di rete è posto nella taverna	
	al piano terra;	
	○ Impianto di raffrescamento: presente in alcuni locali;	
	○ Recinzioni: rete metallica su muretto;	

		
o Rete fognaria: da verificare linea e punto di recapito;		
o Utenze: collegato alla rete idrica, elettrica e gas-metano.		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE		
Con atto di pignoramento immobiliare trascritto a Ravenna in data		
13/12/2024 all'art. 17865, è stato pignorato il diritto di proprietà per la		
quota 1/1 dei seguenti beni immobili, identificati presso l'Agenzia delle		
Entrate - Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio con i seguenti dati		
catastali:		
o Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Eugenio Curiel n. 19,		
piano T-1, Foglio 57, mapp. 245 sub 1, cat. A/3 di classe 1,		
consistenza vani 9, R.c. Euro 673,98 (abitazione di tipo economico);		
o Catasto Fabbricati del comune di Lugo, via Eugenio Curiel n. 19,		
piano T, Foglio 57, mapp. 245 sub 2, cat. C/6 di classe 4, consistenza		
mq 14, R.c. Euro 70,86 (autorimessa).		
Al Catasto Terreni stesso foglio, particella 245, Ente Urbano di mq 451.		
I dati catastali rilevati nell'atto di pignoramento e nella nota di		
trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare, corrispondono con i		
dati catastali dei beni come identificati presso l'Agenzia delle Entrate -		
Ufficio Provinciale di Ravenna - Territorio, così come l'esecutato è		
l'attuale proprietario dei beni.		
E' stata acquisita la planimetria catastale dell'autorimessa (sub 2,		
in allegato 5) e può ritenersi conforme allo stato di fatto sulla base delle		
disposizioni vigenti in materia catastale (circolare n. 2/2010 dell'ex		
Agenzia Territorio, art. 3e).		
		
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

	E' stata acquisita la planimetria catastale dell'abitazione con	
	servizi in corpo staccato (sub 1, in allegato 5) e NON può ritenersi	
	conforme allo stato di fatto sulla base delle disposizioni vigenti in	
	materia catastale. Si illustrano di seguito le ragioni ostative, circa	
	l'oggettiva impossibilità, dell'esecuzione delle variazioni che sarebbero	
	necessarie per l'aggiornamento del catasto:	
	a) la planimetria catastale aggiornata dovrà essere presentata all'esito	
	del procedimento di sanatoria.	
	CONFINI	
	Confina con la via Curiel, mapp. 313 ragioni xxxxxxxx, mapp. 334	
	ragioni xxxxxxxx, salvi altri.	
	Secondo quanto si evince dallo stato dei luoghi, i confini si	
	presumono individuati dalle recinzioni, salvi altri.	
	PROPRIETA'	
	xxxxxxx.	
	PERTINENZA	
	Intera proprietà.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Elenco delle formalità, vincoli o oneri, gravanti sul bene che resteranno a	
	carico dell'acquirente:	
	o TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/10/2012 - Registro Particolare	
	10833 Registro Generale 15544 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx	
	Repertorio 89247/36034 del 20/09/2012 - ATTO TRA VIVI -	
	COMPRAVENDITA. "..... La presente compravendita è fatta ed	
	accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile	
	compravenduto si trova,".	
	Eventuali servitù sopradescritte si possono ritenere elementi ormai	
	intrinseci ai beni e, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso	
	trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in riferimento alla	
	stima non si sono operate ulteriori specifiche variazioni.	
	Dalle verifiche effettuate, non sono state rilevate formalità né vincoli	
	trascritti di carattere storico – artistico ed ex T.U. Beni Culturali.	
	In riferimento agli strumenti urbanistici vigenti i beni in oggetto sono	
	esclusi dal vincolo paesaggistico ed in riferimento alla Carta Unica del	
	Territorio i beni in oggetto ricadono in "aree potenzialmente interessate	
	da alluvioni – alluvioni poco frequenti (P2)" normate dalla scheda dei	
	vincoli VS07; in "dossi di ambito fluviale recente" normati dalla scheda	
	dei vincoli AP08; in "aree soggette a particolare amplificazione del rischio	
	sismico" normati dalla scheda dei vincoli VS12, salvi altri e fermo	
	restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
	l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di concerto con lo	
	Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Lugo.	
	In riferimento alle verifiche effettuate, in particolare se il bene	
	pignorato sia gravato da censo, livello e se vi sia stata affrancazione da	
	tali pesi, sulla scorta della provenienza acquisita, il diritto del debitore sul	
	bene pignorato è di proprietà.	
	Con decreto n. 1126 del 26/05/1948 è stata dichiarata	
	l'inesistenza di usi civici nel comune di Lugo.	
	Non sono state rilevate formalità, vincoli o oneri di natura condominiale.	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Premesso che attualmente non esiste un database consultabile tramite

identificativi catastali, alla data del 10/02/2025, fermo restando che il

portale degli avvisi pubblici di esproprio della Regione Emilia Romagna

dovrebbe contenere tutti gli avvisi delle autorità esproprianti, ai fini del

soddisfacimento degli obblighi di trasparenza, partecipazione e

contraddittorio previsti dalla legge, non sono state rilevate procedure

espropriative per pubblica utilità relative ai beni pignorati.

La ricerca è stata estesa anche all'albo pretorio on-line della Provincia di

Ravenna e del Comune di Lugo, senza produrre risultati.

ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di fabbricato indipendente.

PROVENIENZA DEL BENE

- compravendita da xxxxxxxx a xxxxxxxx in data 20/09/2012, atto rep. 89247/36034 a rogito notaio xxxxxxxx, trascritto a Ravenna il

04/10/2012 all'art. 10833;

- A xxxxxxxx, gli immobili di cui sopra pervennero per successione in morte della xxxxxxxx, giusta denuncia numero 700 volume 9990/11

registrata a Lugo in data 8 luglio 2011 e trascritta a Ravenna il 19

ottobre 2011 ai numeri 11975/19047. L'accettazione tacita di

eredità, da parte di tutti gli eredi, è stata trascritta a Ravenna il 4

ottobre 2012 ai numeri 10832/15543;

- A xxxxxxxx, gli immobili di cui sopra pervennero in forza dei seguenti titoli: quanto alla quota di 1/2 per atto di compravendita rogito

notaio xxxxxxxx in data 29 marzo 2000 numero 53462 di repertorio,

trascritto a Ravenna il 7 aprile 2000 ai numeri 3985/5802;

		
o quanto alla restante quota di 1/2 per atto di compravendita rogito		
notaio xxxxxxxx in data 23 dicembre 1972 numero 49009/6839 di		
repertorio, trascritto a Ravenna il 12 gennaio 1973 ai numeri		
945/1035.		
ATTI PREGIUDIZIEVOLI		
Fermo restando ogni controllo a cura del rogitante anche nel momento		
dell'eventuale vendita, alla data del 04/04/2025, vista la certificazione		
notarile sostitutiva e dalla verifica effettuata presso l'archivio della		
Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, risultano al ventennio le seguenti		
trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni, che saranno		
cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:		
o <i>ISCRIZIONE CONTRO del 04/10/2012 - Registro Particolare 2434</i>		
<i>Registro Generale 15545 - Pubblico ufficiale xxxxxxxx Repertorio</i>		
<i>89248/36035 del 20/09/2012 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da</i>		
<i>CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;</i>		
o <i>TRASCRIZIONE CONTRO del 13/12/2024 - Registro Particolare 17865</i>		
<i>Registro Generale 24231 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL</i>		
<i>TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio 4032 del 30/11/2024 - ATTO</i>		
<i>ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.</i>		
REGIME FISCALE		
In relazione alle caratteristiche oggettive dell'immobile di cui all'art. 10		
D.P.R. 633/1972, fermo restando ogni controllo a cura del rogitante		
anche nel momento dell'eventuale vendita, si precisa che i beni pignorati		
rientrano nel caso di immobili abitativi: essendo l'esecutato persona		
fisica, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro, imposta ipotecaria		
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

 ed imposta catastale.	
Qualora l'aggiudicatario possessa i requisiti per usufruire delle agevolazioni "prima casa", la vendita del bene sarà soggetta a imposta di registro in misura ridotta, oltre all'imposta ipotecaria ed imposta catastale, comunque con un minimo di € 1.000.	
PROCEDIMENTI GIUDIZIARI	
Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria civile di codesto Ill.mo Tribunale, alla data del 03/04/2025 risulta emesso un decreto ingiuntivo in data 14/11/2019 nel procedimento RG 3502/2019.	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Dalla ricerca dei titoli abilitativi edilizi, richiesti al SUE del Comune di Lugo, è emersa la seguente storia urbanistica:	
o all'origine, istanza per costruire un fabbricato di civile abitazione approvata il 04/04/1950 prot. n. 414 del 03/04/1950 p.e. 87/1950,	
seguito da abitabilità rilasciata il 17/12/1954 a seguito di sopralluogo dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ingegnere Comunale;	
o conclude concessione edilizia in sanatoria prot. n. 4547 del 24/08/1988 pratica di condono n. 1042.	
Gli elaborati grafici allegati alla presente relazione rappresentano lo stato legittimo integrato dal rilievo dello stato dei luoghi eseguito sul posto in data 09/04/2025; dalle verifiche condotte in sito, sono emerse principalmente le seguenti irregolarità:	
o le misure rilevate rientrano nelle tolleranze costruttive di legge;	
o da rimuovere il soppalco ligneo nell'autorimessa, non sanabile;	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	 o ripristino dell'apertura tra ingresso e taverna nella sua dimensione	
	originaria, non sanabile in quanto realizzata senza titolo su muro	
	portante;	
	 o eventuale rimozione della pensilina addossata lateralmente	
	all'autorimessa e della tettoia precaria addossata alla porcilaia,	
	presenti nella documentazione fotografica allegata al condono edilizio	
	ma non rappresentate negli elaborati grafici;	
	 o salvi altri.	
	Fermo restando ogni ulteriore approfondimento che potrà e dovrà	
	svolgere l'eventuale aggiudicatario attraverso proprio tecnico e di	
	concerto con il S.U.E. di Lugo, viste le modifiche introdotte dal DL	
	69/2024 "Salva Casa" e dai chiarimenti del 07/01/2025 del Settore	
	Difesa del Territorio della Regione Emilia Romagna, le difformità rilevate,	
	fatti salvi i ripristini specificati ed eventuali adeguamenti alla normativa	
	 sismica, possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di	
	pratica edilizia in sanatoria. Il costo, orientativamente ed in linea di	
	massima, compreso opere di ripristino, sanzioni, diritti di segreteria,	
	diritti catastali, prestazioni professionali tecniche, IVA e contributi	
	 previdenziali di legge, ammonta orientativamente ed in linea di massima	
	a circa € 7.000. Tale somma sarà decurtata nella valutazione finale	
	dell'immobile.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Occupato.	
	Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - sede di	
	Ravenna, non risultano contratti registrati.	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

PREZZO DI STIMA

L'immobile ha la seguente superficie commerciale, misurata al lordo delle murature perimetrali (SEL – superficie esterna lorda) e moltiplicata per il relativo indice mercantile:

o superficie principale:

mq 93,40 x 100% = mq. 93,40

o autorimessa:

mq 15,25 x 50% = mq. 7,63

o corte esclusiva scoperta:

mq 322 x 10% = mq. 32,20

o cantine in corpo staccato:

mq 21,42 x 30% = mq. 6,43

o servizi:

mq 84,75 x 50% = mq. 42,38

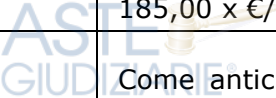
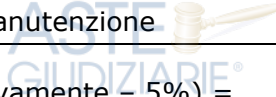
o balconi, portici:

mq 9,82 x 30% = mq. 2,95

sommano in totale mq. 185 arrotondati

Il bene da porre in vendita è costituito da un fabbricato residenziale con proservizi annessi in corpo staccato e corte esclusiva pertinenziale.

Per la stima si utilizza il metodo del confronto di mercato MCA (rapporto di valutazione in allegato 7); attraverso l'indagine effettuata nel mercato locale, ricercando beni immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto, è stato reperito un immobile comparabile compravenduto di recente, il cui prezzo pagato è supportato dal rispettivo atto pubblico di vendita.

 La superficie relativa al comparabile, riportata nel rapporto di	
valutazione, è stata rilevata graficamente dalla planimetria catastale	
allegata al suddetto atto di compravendita.	
Pertanto, tenuto conto del comparabile rilevato sul mercato reale,	
scaturisce una valutazione unitaria di 811,00 €/mq arrotondati.	
Il prezzo di riferimento del bene oggetto di esecuzione è quindi: mq	
185,00 x €/mq 811,00 = € 150.000 arrotondati.	
Come anticipato in risposta ai precedenti quesiti, occorre decurtare le	
somme preventivate per:	
○ Oneri di regolarizzazione urbanistica = € 7.000,00	
○ Stato d'uso e manutenzione	
(scarso, indicativamente - 5%) = € 7.500,00	
○ Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili = € 0,00	
○ Spese condominiali insolute: € 0,00	
sommano in totale € 14.500,00	
pertanto € 150.000 - € 14.500 = € 135.500.	
Trattandosi poi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede	
alla riduzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene	
venduto, da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 15%	
sul valore finale, pertanto € 135.500 - 15% = € 115.175 referiti al	
bene nella sua interezza ed arrotondati ad € 115.000,00.	
Tanto dovevasi per l'espletamento dell'incarico ricevuto.	
Lavezzola 28/04/2025	
L'ESPERTO STIMATORE	
Geom. Christian Gorini	
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	