

TRIBUNALE DI RAVENNA

Esecuzione immobiliare

R.G.E. 2/2023

Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Samuele Labanca
PURPLE SPV SRL PER MEZZO DELLA MANDATARIA
CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

contro

XX

1) INIZIO OPERAZIONI PERITALI E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

A seguito del sopralluogo eseguito in loco, le operazioni peritali sono iniziate il 20 Aprile 2023. Si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è costituito da un fabbricato principale su due piani fuori terra ad uso civile abitazione costituito da una unità abitativa e da locali ad uso ricovero attrezzi, stalla, magazzino ed ex cascina, oltre ad un manufatto in corpo staccato ad uso forno e sgombero, in condizioni precarie, il tutto con la relativa corte di pertinenza e terreni agricoli. L'immobile principale è in condizioni precarie e l'accesso unico sia pedonale che carrabile è costituito da strada bianca che collega direttamente la strada pubblica all'edificio in oggetto. E' ubicato nel Comune di Lugo (RA), Via Lunga Inferiore, 70 – PT-1, in zona periferica prettamente agricola.

Nel mese di maggio tutta la zona del lughese e in particolar modo l'area in oggetto è stata oggetto di alluvione, tale evento ha portato nella zona acqua e fango fino al raggiungimento di mt.1,00 circa di altezza dal piano sottostante.

Di conseguenza è stato predisposto un secondo sopralluogo per il giorno 4 luglio 2023 per aver modo di potere accertare l'entità del disastro che aveva colpito l'immobile.

Oltre a ciò nel luglio 2023 si è abbattuta sull'immobile una tromba d'aria che ha creato ulteriori danni soprattutto al manto di copertura. Da qui l'esigenza di verificare lo stato di vetustà della copertura dell'immobile. Si è così proceduto con il noleggio di un drone con operatore per la realizzazione di alcune foto e video con il preciso intento di controllare la situazione della copertura.

FABBRICATO CON MAGAZZINI, SGOMBERO IN CORPO STACCATO, CORTE E
TERRENO AGRICOLO



L'accesso pedonale è consentito con il passaggio dalla strada pubblica per mezzo di uno stradello, dal portone posto sul fronte principale della casa si accede all'interno del fabbricato.

Un portone permette l'ingresso all'unità immobiliari ad uso abitazione, mentre un secondo portone permette l'ingresso ai magazzini, ricovero attrezzi ecc..

La porta di sinistra accede all'appartamento disposto su due piani fuori terra così disposto: piano terra 3 camere, vano scala, al primo piano, all'arrivo della scala, troviamo, 3 camere e vano scala.

Il portone di destra permette l'accesso all'unità uso magazzini, ecc. disposta al piano terra e primo costituita da ricovero attrezzi, magazzino, sgomberi e ripostiglio al piano terra, 3 magazzini ed ex cascina al piano primo.

Sul lato destro ed in corpo staccato si trova lo sgombero disposto su due piani fuori terra.

Il fabbricato principale è costituito da struttura portante in muratura di laterizio, risulta essere abbastanza fatiscente, con parte delle murature interne ed esterne intonacate, alcune parti non risultano essere abitabili in quanto i lavori di ristrutturazione iniziati a suo tempo non sono mai stati terminati, in molte parti manca l'intonaco interno ed esterno, i pavimenti sono allo stato grezzo.

Le grondaie esterne ed i relativi pluviali di discesa per le acque meteoriche sono in lamiera.

Relativamente alle facciate esterne in alcune aperture si riscontra la mancanza di infissi ed intonaco, in altre gli infissi sono in legno e vetro semplice.

Gli spazi esterni sono a verde, non esiste impianto di riscaldamento ma semplicemente un camino, impianto elettrico esistente.

Lo stato d'uso dell'immobile è parzialmente in uso, quello di manutenzione e di conservazione dell'unità immobiliare all'interno e all'esterno risulta essere SCARSO, così come il grado di commerciabilità.

PARTI COMUNI

Le parti comuni non sono esistenti essendo il fabbricato indipendente.

L'area su cui insiste il fabbricato (coperta e scoperta) è distinta al Fig. 46 mapp. 158 ente urbano di mq. 2893 del Comune di Lugo.



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 Lugo

Catasto Fabbricati

- 1) Foglio 46, mapp. 158 sub. 2 Via Lunga Inferiore n. 70 p. T-1, classe 1, CAT. A/4, consistenza 9 vani, Sup. Catastale 182 mq escluse aree scoperte 182 mq - Rendita Catastale € 316,07;
- 2) Foglio 46, mapp. 158 sub. 1 Via Lunga Inferiore n. 70 p. T-1, CAT. D/1, - Rendita Catastale € 826,33.

Agenzia delle Entrate Provincia di Ravenna - Comune di Lugo

Catasto Terreni

- 1) Foglio 46, mapp. 160 qualità seminativo, classe 2, superficie 9 mq - Reddito Dominicale € 0,07 – Reddito Agrario € 0,07;
- 2) Foglio 46, mapp. 162 qualità seminativo, classe 2, superficie 29 mq - Reddito Dominicale € 0,22 – Reddito Agrario € 0,22;
- 3) Foglio 46, mapp. 164 qualità seminativo, classe 2, superficie 11 mq - Reddito Dominicale € 0,09 – Reddito Agrario € 0,08;
- 4) Foglio 46, mapp. 166 qualità frutteto, classe 2, superficie 1638 mq - Reddito Dominicale € 58,49 – Reddito Agrario € 18,19;
- 5) Foglio 46, mapp. 168 qualità seminativo, classe 2, superficie 908 mq - Reddito Dominicale € 7,03 – Reddito Agrario € 6,80;
- 6) Foglio 46, mapp. 169 qualità seminativo, classe 2, superficie 10 mq - Reddito Dominicale € 0,08 – Reddito Agrario € 0,07;
- 7) Foglio 46, mapp. 171 qualità seminativo, classe 2, superficie 15 mq - Reddito Dominicale € 0,12 – Reddito Agrario € 0,11.

Intestazione catastale:

-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



CONFINI:

a sud: mapp. 222 – 219 – 226 – 224 - 228 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

a est: mapp. 167 - 222 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx);

a ovest: mapp. 174 (Demanio della Regione Emilia Romagna)

a nord: mapp. 30 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx)

**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 ad eccezione di:

- nel catasto terreni si indica, ” - mappale 158 sub.1 porzione rurale di fabbricato promiscuo”; ad oggi tale indicazione non è corrispondente in quanto, come da visura (in allegato), tale subalterno è stato soppresso originando e variando l’immobile seguente:
- fg. 46 part. 158 quale Ente Urbano di mq. 2893.

3) PROVENIENZA DEL BENE

ATTO DI COMPRAVENDITA del DOTT. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Rep. n. 38576 Raccolta n. 10481 del 19/12/2003.

**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 Lugo



relativa all'immobile pignorato, si è potuto accertare che le unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano essere state accatastate in data 30/07/1998.

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 dal sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dalla convivente xxxxxxxxxxxx, inoltre dalla figlia di lei xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. Dalle informazioni ottenute non sono presenti servitù e contratti di locazione.

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

L'immobile è posto nella zona periferica del Comune di Lugo e più precisamente nella zona rurale limitrofa alla città.

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.

9) DESTINAZIONE IMMOBILE PIGNORATO

La destinazione urbanistica dell'immobile pignorato è : civile abitazione, pertanto non è richiesta l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica attuale, contrariamente ai terreni agricoli facenti parte del pignoramento.

10 ESTREMI DELLE LICENZE E CONFORMITA' EDILIZIA

Si è proceduto ad effettuare attenta e scrupolosa ricerca c/o Archivio dei Comuni della bassa Romagna ma in sostanza non sono state trovate pratiche edilizie. Dalla presa visione della documentazione non è stata trovata né idonea documentazione attestante il cambio d'uso da rurale a civile né il certificato di abitabilità.



11) STIMA BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO

Valore totale dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sito in Lugo (RA) Via Lunga Inferiore, 70 distinto al catasto dei fabbricati del Comune di Lugo Foglio 46 mappale 158 sub 2 e sub 1e terreno agricolo distinto al catasto dei terreni del Comune di Lugo al foglio 46 mappali 160 - 162 - 164 - 166 - 168 - 169 - 171

Euro 84.000,00 (ottantaquattromilaeuro/00)

12) PIGNORAMENTO QUOTE

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

- Foglio 46, mapp. 158 sub. 2 cat. A/4 cl. 1 p.T-1 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 158 sub. 1 cat. D/1 p.T-1 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 160 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 162 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 164 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 166 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 168 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 169 proprietà per 1/1;
- Foglio 46, mapp. 171 proprietà per 1/1.

***Si fa presente che il mappale 158 sub.1 porzione rurale di fabbricato promiscuo è stato soppresso con causale "variazione identificativi per allineamento mappe del 09/06/2009".

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

Ravenna, li 03/12/2023

IL C.T.U.

Geom. Gabriele Fussi



