

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.....

LOTTO N.2

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.91/2023 R.G.Es.

Promosso da:

Udienza 22.05.2024

.....(C.F. 09966380967) –

Ore 9.30

Avv.....

PERIZIA

Contro

ANONIMA

.....

.....

LOTTO N. 2

Identificazione catastale

I beni immobili in oggetto, risultano così identificati:

Comune di Lugo (RA) (Codice E730) Catasto dei Fabbricati

In ditta a:

-, nato a Lugo il 23/08/1942, diritto di proprietà per 1/1.

* **Foglio 93, Particella 69, Subalterno 5** Cat. A3, Classe 2, consistenza vani 7,0-indirizzo-via Navacchio n. civico .., Piano Terra-Primo, dati di superficie totale mq. 189, Totale escluso aree scoperte mq.189, Rendita catastale €. 614,58;

* **Foglio 93, Particella 69, Subalterno 6** Cat. C6, Classe 2, consistenza mq. 39, -indirizzo-via Navacchio n. civico .., Piano Terra, dati di superficie totale mq. 45, Rendita catastale €. 145,02;



* **Foglio 93, Particella 69, Subalterno 7** Cat. D10 -indirizzo-via Navacchio

n. civico..., Piano Terra-Primo, Rendita catastale €. 361,52.

Il tutto insistente su:

-C.T. Fg.93 particella 69 Ente Urbano mq. 1770

Consistenza e ubicazione dell'immobile

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da n. 1 unità a destinazione abitativa con sviluppo al piano terra e primo, n. 1 unità a destinazione Autorimessa al piano terra, n. 1 unità a destinazione Annessi

Rurali al piano terra e primo oltre corte esterna comune circostante i cespiti,

il tutto ubicato in Comune di Lugo, Località San Potito, Via Navacchio n. ...

La superficie commerciale dei beni immobili trattati al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => mq. 193,20;

- Autorimessa PT => mq. 44,50;

- Annessi Rurali PT => mq. 122,10;

- Annessi Rurali P1 => mq. 43,70;

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale,

l'Autorimessa PT sarà computata per 1/2, gli Annessi Rurali al PT per 1/3 e gli Annessi Rurali al P1 per 1/10, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => **mq. 193,20;**

- Autorimessa PT => **mq. 22,25;**

- Annessi Rurali PT => **mq. 40,70;**

- Annessi Rurali P1 => **mq. 4,37;**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 260,52



Confini

I beni immobili in oggetto confinano con ragioni,
, Scolo consorziale S. Potito e Strada comunale Navacchio,
 salvo altri se ve ne sono.

Proprietà

....., nato a Lugo il 23/08/1942, diritto di
 proprietà per 1/1.

Descrizione dei beni

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da n. 1 unità a
 destinazione abitativa con sviluppo al piano terra e primo, n. 1 unità a
 destinazione Autorimessa al piano terra, n. 1 unità a destinazione Annessi

Rurali al piano terra e primo oltre corte esterna comune circostante i cespiti,
 il tutto ubicato in Comune di Lugo, Località San Potito, Via Navacchio n. ...,
 in zona rurale.

Esternamente, il compendio trattato consta di n. 2 corpi di fabbrica, di buona
 tipologia costruttiva e stato di manutenzione, che si elevano su due piani
 fuori terra.

L'accesso agli immobili avviene tramite l'area esterna pertinenziale posta in
 fregio alla pubblica via ove ingresso carrabile e pedonale risultano custoditi
 da cancelli metallici di cui il carrabile dotato di apertura con comando a
 distanza; tale corte comune, identificata dal Sub 8, risulta in parte
 pavimentata mediante betonelle cementizie autobloccanti, in parte a verde



con essenze di alto fusto e prato, il tutto in buono stato conservativo.



Di seguito si vanno a indicare sinteticamente le principali caratteristiche per unità immobiliare interessata.

ABITAZIONE PT-P1 (Sub 5)

L'unità abitativa, ubicata nel corpo di fabbrica principale, risulta composta al piano terra da *Ingresso, Cucina, Pranzo, Soggiorno, Antibagno, Bagno,*

Vano scala e al piano primo da *n. 2 Camera, Disimpegno, Studio e Bagno.*

L'abitazione si presenta internamente in buono stato conservativo, con paramenti murari portanti e divisori civilmente intonacati e tinteggiati in prevalenza in colore chiaro.

La pavimentazione al piano terra è perlopiù in piastrelle di cotto-similcotto; nella zona notte al piano primo risulta posata pavimentazione ceramica tipo simil-legno.

La pavimentazione dei locali igienici risulta in piastrelle ceramiche come pure il rivestimento alle pareti degli stessi e della zona cottura della cucina, anche se di diverso formato e tonalità cromatica.

Gli infissi interni a finestre e porta finestra sono in prevalenza del tipo ligneo con vetrocamera spessore standard; esternamente risultano apposti cancelletti metallici di sicurezza e scuroni lignei trattati a smalto colore verde scuro.

Le porte interne risultano in legno laccato color chiaro di buona fattura; alcune presentano specchiature vetrate.

I portoncini di ingresso, l'uno speculare all'altro nell'ingresso al piano terra, sono in legno, rifiniti in colore chiaro internamente e in tonalità verde esternamente; a protezione degli stessi risultano apposti anche cancelletti



| | | |
|--|--|---|
|  | <p>metallici di sicurezza.</p> |  |
| | <p>La scala di collegamento piano terra-primò è del tipo in muratura recante alzate e pedate rivestite in piastrelle di cotto-similcotto. Il corrimano è in</p> | |
| | <p>legno trattato a smalto colore chiaro.</p> |  |
| | <p>L'abitazione è dotata di utenze luce, acqua e gas indipendenti.</p> | |
| | <p>L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da caldaia murale (ubicata nell'antibagno PT) ed elementi radianti in metallo verniciati color chiaro.</p> | |
| | <p>Alcuni vani risultano dotati di impianto di climatizzazione tramite split interni e macchina condensante esterna.</p> | |
| | <p>Gli impianti tecnologici, apparentemente in buone condizioni, sono comunque da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.</p> |  |
| | <p>AUTORIMESSA PT (Sub 6)</p> | |
| | <p>La presente unità immobiliare si compone di un unico locale ubicato al piano terreno del corpo di fabbrica secondario.</p> | |
| | <p>L'accesso avviene dalla corte pertinenziale tramite portone basculante in lamiera dotato di porta pedonale, recante finitura esterna colore verde scuro.</p> | |
| | <p>Internamente i paramenti murari risultano civilmente intonacati, tinteggiati colore chiaro.</p> |  |
| | <p>La pavimentazione è in piastrelle ceramiche.</p> | |
| | <p>Il solaio di copertura è in legno a vista, a falda inclinata.</p> | |
| | <p>Gli impianti tecnologici sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.</p> |  |
| | <p>ANNESSI RURALI PT-P1 (Sub 7)</p> | |
| | <p>Unità immobiliare composta da locali al piano terra oltre accessorio al piano</p> | |
| | <p>  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p> |  |



primo (raggiungibile solo esternamente mediante ausilio di scala non fissa al

momento del sopraluogo non disponibile), facenti parte del corpo di fabbrica

secondario e accessibili dalla corte pertinenziale tramite portoncini lignei

dotati di cancelletto metallico esterno di protezione.

Internamente, i paramenti murari risultano in parte civilmente intonacati e

tinteggiati colore chiaro, in parte rivestiti con materiale ceramico, in parte

allo stato grezzo.

La pavimentazione prevalente è in piastrelle di ceramica di scelta

commerciale anche di diverso formato e tonalità cromatica.

Il solaio di interpiano ove è presente l'accessorio al piano primo, è in travi

varesi e tavelloni, privo di finitura.

Gli infissi sono lignei o in metallo di modesta fattura. Le porte interne sono

in legno tamburato.

Gli impianti tecnologici sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista

dalle vigenti norme in materia.

Consistenza commerciale

Piena proprietà di complesso immobiliare composto da n. 1 unità a

destinazione abitativa con sviluppo al piano terra e primo, n. 1 unità a

destinazione Autorimessa al piano terra, n. 1 unità a destinazione Annessi

Rurali al piano terra e primo oltre corte esterna comune circostante i cespiti,

il tutto ubicato in Comune di Lugo, Località San Potito, Via Navacchio n. ...

La superficie commerciale dei beni immobili trattati al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è risultata:

- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => mq. 193,20;



- Autorimessa PT => mq. 44,50;

- Annessi Rurali PT => mq. 122,10;

- Annessi Rurali PT => mq. 43,70;

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale,

l'Autorimessa PT sarà computata per 1/2, gli Annessi Rurali al PT per 1/3 e

gli Annessi Rurali al P1 per 1/10, ciò con le seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => **mq. 193,20;**

- Autorimessa PT => **mq. 22,25;**

- Annessi Rurali PT => **mq. 40,70;**

- Annessi Rurali PT => **mq. 4,37;**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 260,52

Indagine amministrativa

Da ricerca effettuata presso gli archivi del Comune di Lugo – Unione dei

Comuni della Bassa Romagna in riferimento al bene in oggetto, sono

emersi i procedimenti edilizi di seguito riportati:

- Pratica Edilizia n. 649/1959 del 16/10/1959 – per ricostruzione proservizi agricoli, intestata a

- Pratica Edilizia n. 536/1994 del 31/05/1994 – per ristrutturazione residenziale, intestata a

- Pratica Edilizia n. 846/1996 del 07/08/1996 – per variante in corso d'opera, intestata a

- Pratica Edilizia n. 234/1997 del 11/03/1997 – Denuncia di Inizio Attività per realizzazione di recinzione, intestata a

- Pratica Edilizia n. 446/1998 de12/05/1998 – per variante in corso



d'opera, intestata a Ricci Picciloni Primo.

- Domanda di Agibilità P.G. 14566 del 3/06/1999 e successivo Certificato di Agibilità PG 24687/1999.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, si riscontra una sostanziale congruenza fatto salvo per le difformità che si vanno di seguito a descrivere in via puramente indicativa e non esaustiva:

ABITAZIONE

- Avvenuta realizzazione di divisorio in muratura per delimitazione box doccia nel locale igienico PT;
- Traslazione della finestra con vetrocemento ubicata nel vano scala;
- Mancata realizzazione di lesena nel locale Cucina PT;
- Avvenuta realizzazione di lesena nel locale Studio P1
- Apposizione di Tettoia in orditura lignea a copertura del distacco tra Abitazione e corpo di fabbrica secondario ove sono ubicati Annessi rurali e

Autorimessa.

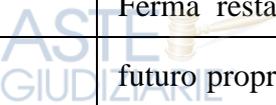
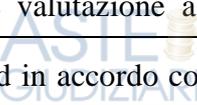
AUTORIMESSA

- Differente altezza della finestra (da progetto cm. 60 => rilevata cm. 70)
- Si specifica che da progetto la prima parte del locale Garage presenta destinazione Disimpegno (di mq. 15,01), mentre da planimetria catastale risulta un unico vano.

ANNESI RURALI

- Avvenuto tamponamento porta prospetto sud;
- Avvenuta realizzazione di partizione in laterizio locale PT lato sud;
- Locale attiguo all'Autorimessa: differente altezza della finestra (da progetto cm. 60 => rilevata cm. 70)



| | |
|---|---|
|  <p>- Locale attiguo all'Autorimessa: realizzazione di muretto (seduta lungo il</p> | |
| <p>muro di confine con gli altri locali uso servizi agricoli, altezza da quota</p> | |
| <p>pavimento cm. 45;</p> | |
| <p>- Locale attiguo all'Autorimessa: realizzazione di lesena;</p> |  |
| <p>- Differente dimensionamento della finestra del locale d'angolo nord-est (da</p> | |
| <p>progetto L=cm.105 H=cm.90 => da rilievo L=cm.90 H=cm.70)</p> | |
| <p>Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del</p> |  |
| <p>futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti</p> |  |
| <p>di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in</p> | |
| <p>ordine alla possibile riconducibilità in tutto o in parte delle difformità sopra</p> | |
| <p>indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19</p> |  |
| <p>bis, <u>l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di</u></p> | |
| <p><u>legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate,</u></p> | |
| <p><u>ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive</u></p> | |
| <p><u>modificazioni</u>, o, in subordine, <u>procedere al ripristino dello stato dei</u></p> |  |
| <p><u>luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.</u></p> |  |
| <p>In subordine, lo scrivente ritiene, ferma restando la facoltà di rimessa in</p> | |
| <p>pristino, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante</p> | |
| <p>la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso</p> |  |
| <p>gli Enti preposti, il cui costo, in via del tutto indicativa ed ipotetica si stima</p> | |
| <p>in € 7.000, competenze professionali, oneri di legge, escluse sanzioni e diritti</p> | |
| <p>comunali.</p> | |
| <p>Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in</p> |  |
| <p>ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa</p> |  |
| <p>materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali,</p> | |
| <p></p> | |
| <p></p> |  |
| <p></p> | |
| <p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p> | |



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.

In ultimo, si specifica che le planimetrie catastali dei beni trattati,

considerate la difformità sopra descritte, non risultano correttamente

rappresentare lo stato dei luoghi.

In ordine a quanto richiesto nei quesiti (punto 6), si precisa che per le

difformità riscontrate, l'aggiornamento catastale dovrebbe essere redatto, per

economia di giudizio, unitamente alla Richiesta di Sanatoria. Per tale motivo

lo scrivente non procede al momento alla redazione della planimetria

catastale in aggiornamento.

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 al 21.02.2024)

All'esecutato, gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti in virtù di:

PROVENIENZA VENTENNALE:

- I cespiti distinti dalla particella 69 sub 5-6-7, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaiodel 26/10/1993 rep.15780/2680, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 05/11/1993 al n.8446 di formalità; favore:

....., nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/1 di piena proprietà;

contro:a, nata a Lugo il 30/11/1911 per 1/1 di piena proprietà.

Atti pregiudizievoli

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21.02.2024)

Sugli immobili in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale n.2315 del 25/09/2015 favore: Cassa dei Risparmi di Forlì



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

e della Romagna spa sede Forlì, C.F.00182270405, (domicilio ipotecario

eletto presso la filiale Cariromagna, Piazza XX Settembre n.7 Ravenna) e

contro:, nato a Lugo il 23/08/1942,, nato

a Lugo il 16/02/1966,, nato a Lugo il 20/04/1977; per

Euro 85.000,00 di cui Euro 82.073,97 di capitale, Tribunale di Forlì del

16/09/2015 rep.1818/2014.

L'ipoteca grava anche su altri beni omissis.

Ipoteca giudiziale n.3392 del 29/10/2019 favore: Fino 1 Securitisation srl

sede Milano C.F.09966380967, (domicilio ipotecario eletto: Avv.

..... via Diaz n... Ravenna) e contro: nato a

Lugo il 23/08/1942, Ricci Picciloni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966; per

Euro 520.000,00 di cui Euro 500.000,00 di capitale, Tribunale di Ravenna

del 05/06/2018 rep. 676.

- Pignoramento Immobiliare n.12028 del registro particolare del 16/08/2023

favore: Fino 1 Securitisation srl sede Milano C.F.09966380967, (Domicilio

ipotecario eletto: Avv. via Allegretti n... Forlì) e contro:

....., nato a Lugo il 16/02/1966 e, nato a

Lugo il 23/08/1942, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ravenna, in data

18/07/2023 rep.1824.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente

così come iscritte e trascritte)

Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'elaborato planimetrico depositato in banca dati presso l'Agenzia del

Territorio di Ravenna relativo al compendio immobiliare trattato si evince

che la corte esterna comune, identificate dalle particella 69 Sub 8, risulta

B.C.N.C. a servizio dei sub 6-7-8.

Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al

Custode (=Avv.i) in data 15.12.2023, e come da verbale che si

allega, l'abitazione risultava occupata dall'esecutato Sig.

Informazioni generali

Da successive verifiche presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lugo come da certificati allegati, si è appurato che:

- risulta nato a Lugo il 23/08/1942, Atto n. 232 parte 1 – anno 1942 – Comune di Lugo (RA).

(C.F.)

Risulta iscritto alla famiglia anagrafica così composta:

-ato a Lugo il 23/08/1942, Atto n. 232 parte 1 – anno 1942 – Comune di Lugo (RA).

(C.F.)

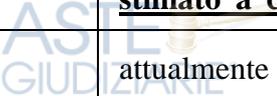
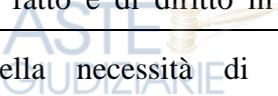
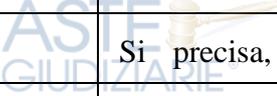
-, nata a Bagnacavallo il 05/08/1940, Atto n. 98 parte 1 – serie A - anno 1940 – Comune di Bagnacavallo (RA).

(C.F.)

Risulta iscritto all'indirizzo Via Navacchio n. 10, Lugo (RA)

Stima del lotto unico formato



| | | |
|--|---|---|
| |  <p>Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene</p> | |
| | <p>immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione,</p> | |
| | <p>delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini</p> | |
| | <p>di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione</p> |  |
| | <p>dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene</p> | |
| | <p>di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,</p> | |
| | <p><u>stimato a corpo e non a misura</u>, nello stato di fatto e di diritto in cui</p> |  |
| | <p>attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una</p> |  |
| | <p>regolarizzazione edilizia e che trattasi di <u>beni oggetto di Procedura</u></p> | |
| | <p><u>Esecutiva, come segue:</u></p> | |
| | <p><u>Piena proprietà</u> di complesso immobiliare composto da n. 1 unità a</p> |  |
| | <p>destinazione abitativa con sviluppo al piano terra e primo, n. 1 unità a</p> | |
| | <p>destinazione Autorimessa al piano terra, n. 1 unità a destinazione Annessi</p> | |
| | <p>Rurali al piano terra e primo oltre corte esterna comune circostante i cespiti,</p> | |
| | <p>il tutto ubicato in Comune di Lugo, Località San Potito, Via Navacchio n.</p> | |
| | <p>10.</p> |  |
| | <p>La superficie commerciale dei beni immobili trattati al lordo delle murature,</p> | |
| | <p>puramente a titolo indicativo, è risultata:</p> | |
| | <p>- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => mq. 193,20;</p> |  |
| | <p>- Autorimessa PT => mq. 44,50;</p> | |
| | <p>- Annessi Rurali PT => mq. 122,10;</p> | |
| | <p>- Annessi Rurali PT => mq. 43,70;</p> | |
| | <p>Si precisa, che ai fini del calcolo della <u>superficie convenzionale</u>,</p> |  |
| | <p>l'Autorimessa PT sarà computata per 1/2, gli Annessi Rurali al PT per 1/3 e</p> | |
| | <p>gli Annessi Rurali al P1 per 1/10, ciò con le seguenti risultanze:</p> | |
| | <p>  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p> |  |



ASTE
GIUDIZIARIE®

- Abitazione PT-P1 => vani principali e accessori diretti => mq. 193,20;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Autorimessa PT => mq. 22,25;

- Annessi Rurali PT => mq. 40,70;

- Annessi Rurali PT => mq. 4,37;

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 260,52

Valore del complesso immobiliare LOTTO 2=€. 250.000,00

(=€.duecentocinquantamila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

