

	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	* * *	N.91/2023 R.G.Es.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 22.05.2024</u>
	Promosso da:	<u>Ore 9.30</u>
	Contro	
	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del	
	29.09.2023 lo scrivente Geom. Dimitri Bucci, con studio in Faenza (Ra) Via	
	Micheline n.19, Consulente Tecnico d'Ufficio.	
	Mediante posta elettronica certificata veniva comunicata al sottoscritto la	
	nomina di C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale	
	provvedimento, nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di	
	accettazione e prestazione del giuramento di rito in cancelleria, mediante	
	sottoscrizione del verbale di accettazione, redatto sulla base del modello	
	allegato al presente decreto, ovvero depositando telematicamente la relativa	
	dichiarazione scritta di giuramento. Il sottoscritto ha provveduto in seguito	
	ad inviare in data 07.11.2023 "verbale di accettazione incarico e giuramento	
	dell'esperto" e "comunicazione di accettazione dell'incarico e	
	dell'inesistenza di situazioni di incompatibilità" debitamente firmate.	
	<u>QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE</u>	

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione

ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della

completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del

codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli

mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della

Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

pignorato;

oppure:

-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione

notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

****se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno***

venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta

in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei

pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

****se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino***

ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data

anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata

richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta

dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve

precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

****se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od***

originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nelle detta certificazione.

In terzo luogo, *l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazione a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore

procedente ed al G.E.”

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso *di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del**

Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi

della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di

condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già

corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della

istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,

che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40,

sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46,

comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,

n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato

dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta

rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione

del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa

scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era

intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,

indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulterebbero non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo

consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la

data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per

l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa

eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di

mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la

differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di vincoli o oneri,

anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico

dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla

attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere

storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da

censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero

che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante

da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari relativi al bene

pignorato.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa

per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 07.06.2023 ad ore 10.50, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT.

A tal fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio, Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, Archivio Notarile di Ravenna, Uffici

tecnici del Comune di Lugo– Unione dei comuni della Bassa Romagna) al

fine di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere

massima chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

Si specifica che con Istanza del Custode Avv. Ghigi e disposizione del

Giudice, le unità immobiliari a nome Ricci Piccioni Andrea, ubicate in

Lugo, via Puccini n. 6, di cui al Foglio 102, Mappale 482, Sub 20-30,

sono state stralciate dalla presente procedura in quanto oggetto di

riunione parziale ad altro pignoramento di cui RG. n. 93/2022.

In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti

direttamente, procedeva ai necessari sopralluoghi durante i quali eseguiva

rilievi metrici, fotografici, accertamenti tecnici e successivamente procedeva

a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei

seguenti capitoli:

○ 1.0) RELAZIONE NOTARILE pag.12

○ 2.0) **LOTTO 1** pag.18

○ 2.1) Dati del pignoramento

○ 2.2) Identificazione catastale

○ 2.3) Consistenza ed ubicazione dell'immobile

○ 2.4) Confini

○ 2.5) Proprietà

○ 2.6) Descrizione dei beni

○ 2.7) Consistenza commerciale

○ 2.8) Indagine Amministrativa

- | | | |
|--|--|--|
| | | |
| | ○ 2.9) Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato | |
| | ○ 2.10) Provenienza | |
| | ○ 2.11) Atti pregiudizievoli | |
| | ○ 2.12) Esistenza di parti comuni e servitù | |
| | ○ 2.13) Situazione occupazionale | |
| | ○ 2.14) Informazioni generali | |
| | ○ 2.15) Stima del lotto unico formato | |
| | ○ 2.16) Valore proposto come base d'asta per il lotto unico formato | |
| | ○ 3.0) LOTTO 2 pag.35 | |
| | ○ 3.1) Dati del pignoramento | |
| | ○ 3.2) Identificazione catastale | |
| | ○ 3.3) Consistenza ed ubicazione dell'immobile | |
| | ○ 3.4) Confini | |
| | ○ 3.5) Proprietà | |
| | ○ 3.6) Descrizione dei beni | |
| | ○ 3.7) Consistenza commerciale | |
| | ○ 3.8) Indagine Amministrativa | |
| | ○ 3.9) Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato | |
| | ○ 3.10) Provenienza | |
| | ○ 3.11) Atti pregiudizievoli | |
| | ○ 3.12) Esistenza di parti comuni e servitù | |
| | ○ 3.13) Situazione occupazionale | |
| | ○ 3.14) Informazioni generali | |
| | | |

o 3.15) Stima del lotto unico formato

o 3.16) Valore proposto come base d'asta per il lotto unico formato

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene opportuno di servirsi del metodo c.d. per comparazione.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria dei beni.

Il sottoscritto ritiene, vista la natura, la consistenza e l'ubicazione dei beni immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in n. 2 LOTTI distinti.

* * *

1.0) RELAZIONE NOTARILE

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N. 302/1998 IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATIO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002)

Oggetto:

Pignoramento trascritto il 16/08/2023 n.12028 del registro particolare.

Elenco immobili:

Catasto fabbricati:

Comune di Lugo, via Giacomo Puccini:

- Foglio 102 particella 482 sub 20; p.T, cat.C/6, Cl.2, di mq.12, rendita di

44,62 Euro

-Foglio 102 particella 482 sub 30; p.3-5, cat.A/2, cl.2, di vani 6, rendita di,

526,79 Euro

Comune di Lugo, via Alessandro Volta n.7:

- Foglio 101 particella 113 sub 2; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.20, rendita di

74,37 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 3; p.T, cat.C/3, cl.3, di mq.66, rendita di

262,46 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 4; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 8, rendita di

702,38 Euro

Comune di Lugo, via Navacchio n.10:

- Foglio 93 particella 69 sub 5; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 7, rendita di

614,58 Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 6; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.39, rendita di 145,02

Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 7; p.T-1, cat.D/10, rendita di 361,52 Euro.

PROVENIENZA VENTENNALE:

- I cespiti distinti dalla particella 482 sub 20-30, atto notarile pubblico di,

Compravendita a rogito Notaio Renato Giganti del 24/12/1991 rep.

9594/1724, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna il 14/01/1992 al n.948 di formalità; favore:

Ricci Picciloni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966 per 1/1 di piena proprietà;

contro: Baruzzi Beppino, nato a Lugo il 04/03/1912 per 1/2 di piena

proprietà e Albonetti Bruna, nata a Lugo il 21/11/1923 per 1/2 di piena proprietà.

- Il cespite distinto dalla particella 113 sub 3, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Stefania Palmieri del 05/08/2005 rep.8615/692, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 12/08/2005 al n.12951 di formalità; favore:

Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/2 di piena proprietà e Melandri Teresina, nata a Bagnacavallo il 05/08/1940 per 1/2 di piena proprietà; contro:

Ditta F.lli Ricci Piccioni snc di Ricci Piccioni Ezio e Primo sede Lugo C.F.001033340394 per 1/1 di piena proprietà.

- Il cespite stesso, atto notarile pubblico di Trasformazione di Società, a rogito Notaio Renato Giganti del 31/07/1995 rep. 21549/3738, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 09/08/1995 al n.7738 di formalità; favore: Ditta F.lli Ricci Piccioni snc di Ricci Piccioni Ezio e Primo sede Lugo C.F.001033340394 per 1/1 di piena proprietà; contro: Ditta F.lli Ricci Piccioni snc di Ricci Piccioni Domenico e C. sede Lugo C.F.00103340394 per 1/1 di piena proprietà.

- I cespiti distinti dalla particella 113 sub 2-4, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Luigi Rosi Bernardini del 22/09/1981 rep.121762/9678, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 14/10/1981 al n.8273 di formalità; favore:

Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/2 di piena proprietà e

Melandri. Teresina, nata a Bagnacavallo il 05/08/1940 per 1/2 di piena

proprietà; contro: Ditta F.lli Ricci Picciloni snc di Ricci Picciloni Domenico

e C. sede Lugo C.F.00103340394 per 1/1 di piena proprietà.

- I cespiti distinti dalla particella 69 sub 5-6-7, atto notarile pubblico di

Compravendita a rogito Notaio Renato Giganti del 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:

Ricci Picciloni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/1 di piena proprietà;

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

DICHIARAZIONE DEL NOTAIO

Il sottoscritto Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, esaminati i documenti

e consultati i registri del Catasto e dell'Ufficio del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ravenna

DICHIARA

in base a detti documenti e registri, assumendone la piena responsabilità, che

gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di Ricci,

Picciloni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966 per 1/1 di piena proprietà per i

cespiti distinti dalla particella 482 sub 20 e sub 30 e Ricci Picciloni Primo,

nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/1 di piena proprietà per i cespiti distinti dalla

particella 69 sub 5-6-7 e 1/2 di piena proprietà per i cespiti distinti dalla

particella 113 sub 2-3-4 e che a tutto il 06/09/2023 sono liberi da pesi, oneri,

vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da

iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad

eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n.2606 del 25/10/2012 favore: Banca di Romagna spa

sede Faenza, C.F.01323600393, (domicilio ipotecario eletto: presso la

propria sede in C.so Garibaldi n.1 Faenza) e contro: Ricci Piccioni Primo,

nato a Lugo il 23/08/1942 e Melandri Teresina, nata a Bagnacavallo il

05/08/1940; per Euro 270.000,00 di cui Euro 180.000,00 di capitale,

derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto

notarile pubblico a rogito Notaio Vincenzo Palmieri, in data 23/10/2012

rep.364072/37714.

Debitore non datore, Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966.

L'ipoteca grava sui cespiti distinti dalla particella 113 sub 2-3-4.

- Ipoteca volontaria n.926 del 17/04/2013 favore: Banca Popolare di

Ravenna spa sede Ravenna C.F.00070300397, (domicilio ipotecario eletto:

presso la propria sede in via Guerrini n.14 Ravenna) e contro: Ricci Piccioni

Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966; per Euro 120.000,00 di cui Euro

93.613,54 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 4

anni e 8 mesi, come da atto notarile pubblico a rogito Notaio Vincenzo

Palmieri, in data 03/04/2013 rep.365138/38251.

Debitore non datore, Nuova Ricci srl sede Lugo C.F.02181800398.

L'ipoteca grava sui cespiti distinti dalla particella 482 sub 20 e sub 30.

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

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

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

contro: Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni

Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966, Ricci Piccioni Davide, 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. Valeria Masperi, via Diaz n.47 Ravenna) e contro: Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni 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.13717 del registro particolare del 09/09/2022 favore: Summer SPV srl sede Conegliano C.F.05128970265, (Domicilio ipotecario eletto: presso Fire, via Bonsignore n.1 Messina) e contro: Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Ravenna, in data 16/08/2022 rep.1484.

Il pignoramento grava sui cespiti distinti dalla particella 482 sub 20 e sub 30.

- 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. Davide Compagni, via Allegretti n.17 Forlì) e contro: Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966 e Ricci Piccioni Primo, 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)

Perugia, 07/09/2023

(Dott. Niccolò Tiecco, Notaio)

2.0) LOTTO N. 1

2.1) Dati del pignoramento

Pignoramento trascritto il 16/08/2023 n.12028 del registro particolare.

Elenco immobili:

Catasto fabbricati:

Comune di Lugo, via Giacomo Puccini:

- Foglio 102 particella 482 sub 20; p.T, cat.C/6, Cl.2, di mq.12, rendita di

44,62 Euro

-Foglio 102 particella 482 sub 30; p.3-5, cat.A/2, cl.2, di vani 6, rendita di,

526,79 Euro

Comune di Lugo, via Alessandro Volta n.7:

- Foglio 101 particella 113 sub 2; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.20, rendita di

74,37 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 3; p.T, cat.C/3, cl.3, di mq.66, rendita di

262,46 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 4; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 8, rendita di

702,38 Euro

Comune di Lugo, via Navacchio n.10:

- Foglio 93 particella 69 sub 5; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 7, rendita di

614,58 Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 6; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.39, rendita di 145,02

Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 7; p.T-1, cat.D/10, rendita di 361,52 Euro.

2.2) Identificazione catastale

I beni immobili in oggetto, risultano così identificati:

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

In ditta a:

- Ricci Piccioni Primo (C.F. RCCPRM42M23E730J), nato a Lugo il 23/08/1942, diritto di proprietà per 1/2;

- Melandri Teresina (C.F. MLNTSN40M45A547P), nata a Bagnacavallo il 05/08/1940, diritto di proprietà per 1/2.

* **Foglio 101, Particella 113, Subalterno 2** Cat. C6, Classe 2, consistenza mq. 20 -indirizzo-via Alessandro Volta n. civico 7, Piano Terra, dati di superficie totale mq. 23, Rendita catastale €. 74,37;

* **Foglio 101, Particella 113, Subalterno 3** Cat. C3, Classe 3, consistenza mq. 66 -indirizzo-via Alessandro Volta n. civico 7, Piano Terra, dati di superficie totale mq. 74, Rendita catastale €. 262,46;

* **Foglio 101, Particella 113, Subalterno 4** Cat. A3, Classe 2, consistenza vani 8,0 -indirizzo-via Alessandro Volta n. civico 7, Piano Terra-Primo, dati di superficie totale mq. 212, Totale escluso aree scoperte mq.190, Rendita catastale €. 702,38.

Il tutto insistente su:

-C.T. Fg.101 particella 113 Ente Urbano mq. 715

2.3) Consistenza e ubicazione dell'immobile

Quota di 1/2 di 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 e n. 1 unità a destinazione laboratorio Artigiano al piano terreno, il tutto facente parte di corpo di

fabbrica ubicato in Comune di Lugo, Via Alessandro Volta n. 7.

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

puramente a titolo indicativo, è risultata:

ABITAZIONE (Sub 4)

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 124,10;

- Accessori indiretti PT mq. 33,40 (=Ripostiglio+Magazzino);

- Accessori indiretti P1 mq. 47,40 (=Tavernetta);

- Balcone P1 mq. 8,80

LABORATORIO ARTIGIANO (Sub 3)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 83,80;

AUTORIMESSA (Sub 2)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 23,80;

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, per l'unità

abitativa, il Magazzino e Ripostiglio PT sarà computato per 1/3, la

Tavernetta al P1 per 1/2 e il Balcone al P1 per 1/4; le superfici di

Laboratorio Artigiano e Autorimessa saranno computate per 1/2, ciò con le

seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => **mq 124,10**

- Magazzino e Ripostiglio PT => **mq 11,13;**

- Tavernetta P1 => **mq 23,70;**

- Balcone P1 => **mq 2,20;**

- Laboratorio Artigiano PT => **mq 41,90**

- Autorimessa PT => **mq 11,90**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 214,93

2.4) Confini

I beni immobili in oggetto confinano con ragioni Immobiliare Ricci Picciloni

s.a.s. di Ricci Picciloni Primo & C., parti comuni, salvo altri se ve ne sono.

2.5) Proprietà

- Ricci Picciloni Primo (C.F. RCCPRM42M23E730J), nato a Lugo il

23/08/1942, diritto di proprietà per 1/2;

- Melandri Teresina (C.F. MLNTSN40M45A547P), nata a Bagnacavallo il

05/08/1940, diritto di proprietà per 1/2.

2.6) Descrizione dei beni

Quota di 1/2 di 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 e n. 1 unità a destinazione

laboratorio Artigiano al piano terreno, il tutto facente parte di corpo di

fabbrica ubicato in Comune di Lugo, Via Alessandro Volta n. 7, in zona

artigianale-produttiva esterna al centro urbanizzato.

Esternamente, il corpo di fabbrica di cui le unità trattate sono “parte”, risulta

in aderenza con immobile di tipo artigianale-industriale e l’accesso alle

stesse avviene tramite corti esterne comuni individuate dalle le particelle 284

e 285.

Lo stato di manutenzione e conservazione risulta ordinario.

Di seguito si vanno a indicare sinteticamente le principali caratteristiche per

unità immobiliare interessata.

ABITAZIONE (Sub 4)

L'unità abitativa risulta composta al piano terra da *Ingresso, Magazzino,*

Ripostiglio e al piano primo da *Soggiorno, Cucina-Tinello, n. 2 Camera,*

Bagno, Disimpegno, Tavernetta e Balcone.

L'abitazione si presenta internamente in buono stato conservativo, con

paramenti murari portanti e divisori civilmente intonacati e tinteggiati colore

chiaro; nella zona giorno alcune pareti risultano impreziosite da rivestimento

mediante listelli di pietra naturale.

La pavimentazione è perlopiù in parquet ligneo di buona fattura fatto salvo

per Bagno e Tavernetta al P1 e i locali al PT, ove risultano posate piastrelle

in materiale ceramico anche se di diverso formato e tonalità cromatica.

In piastrelle ceramica, di vario formato e colore, risultano altresì il

rivestimento di zona cottura e locale igienico.

Gli infissi interni a finestre e porta finestra sono del tipo ligneo con

vetrocamera spessore standard; esternamente risultano apposti avvolgibili in

plastica colore verde.

Le porte interne risultano in legno tamburato di buona fattura; il portoncino

di ingresso al piano terra è composto da infisso esterno in alluminio

anodizzato con specchiature vetrate e portoncino interno in legno.

La scala di collegamento piano terra-primo è del tipo in muratura recante

alzate e pedate rivestite in travertino. Il corrimano è in metallo a disegno

semplice e legno.

Il balcone presenta pavimentazione in cotto-similcotto e parapetto di

protezione in metallo trattato a smalto color marrone.

L'abitazione è dotata di utenze luce, acqua e gas indipendenti.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da caldaia murale (ubicata nel

ripostiglio PT) ed elementi radianti in ghisa verniciati color chiaro.

Alcuni locali risultano dotati di impianto di climatizzazione tramite split interni e macchina condensante esterna.

Gli impianti tecnologici tutti sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.

LABORATORIO ARTIGIANO (Sub 3)

Locali al piano terreno recanti accesso dalla corte comune particella 284, tramite ampio portone in alluminio anodizzato con specchiature vetrate dotato esternamente di cancelletto metallico anti-intrusione.

Internamente, parte dell'unità immobiliare risulta utilizzata come uffici, parte risulta "disimpegno" tra abitazione e autorimessa.

I paramenti murari risultano civilmente intonacati e tinteggiati perlopiù colore chiaro.

La pavimentazione è in materiale ceramico anche se diverso tipo rispetto al locale interessato.

Gli infissi interni alla finestra sono del tipo ligneo con vetrocamera; esternamente risulta apposta inferriata di protezione e veneziana.

Le porte interne sono in alluminio di modesta fattura.

Parte dell'unità immobiliare presenta impianto di riscaldamento del quale non se ne è potuto verificare il funzionamento.

Gli impianti tecnologici sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.

AUTORIMESSA (Sub 2)

Unità immobiliare composta da un unico locale al piano terra, accessibile dalla corte esterna comune identificata dalla particella 285 tramite portone

ligneo di modesta fattura recante apertura ad ante e finitura a smalto colore verde.

Internamente, i paramenti murari risultano civilmente intonacati e tinteggiati colore chiaro; la pavimentazione è in materiale ceramico.

Gli impianti tecnologici sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.

2.7) Consistenza commerciale

Quota di 1/2 di 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 e n. 1 unità a destinazione laboratorio Artigiano al piano terreno, il tutto facente parte di corpo di fabbrica ubicato in Comune di Lugo, Via Alessandro Volta n. 7.

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

ABITAZIONE (Sub 4)

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 124,10;

- Accessori indiretti PT mq. 33,40 (=Ripostiglio+Magazzino);

- Accessori indiretti P1 mq. 47,40 (=Tavernetta);

- Balcone P1 mq. 8,80

LABORATORIO ARTIGIANO (Sub 3)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 83,80;

AUTORIMESSA (Sub 2)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 23,80;

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, per l'unità

abitativa, il Magazzino e Ripostiglio PT sarà computato per 1/3, la

Tavernetta al P1 per 1/2 e il Balcone al P1 per 1/4; le superfici di

Laboratorio Artigiano e Autorimessa saranno computate per 1/2, ciò con le

seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => **mq 124,10**

- Magazzino e Ripostiglio PT => **mq 11,13;**

- Tavernetta P1 => **mq 23,70;**

- Balcone P1 => **mq 2,20;**

- Laboratorio Artigiano PT => **mq 41,90**

- Autorimessa PT => **mq 11,90**

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 214,93

2.8) 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. 51/1966 del 22/02/1966 – Ampliamento di magazzino, intestata a Fratelli Ricci Piccioni;

- Pratica Edilizia n. 452/1969 del 19/09/1969 – Costruzione fabbricato uso industria, intestata a Ricci Piccioni Ezio e Primo;

- Abitabilità prot. 4879 del 9/06/1972;

- Pratica Edilizia n. 222/1979 del 29/03/1979 – Costruzione Tettoia metallica in ampliamento capannone artigianale, intestata a Ricci Piccioni Ezio e Primo;

- Condono Edilizio L. 47/85 P.E. 1200/1985 del 28/03/1986, intestato a

Ditta Fratelli Piccioni;

- Condono Edilizio L. 47/85 P.E. 1203/1985 del 28/03/1986, intestato a

Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 332/2000 del 19/04/2000 – Opere interne art. 26 L. 47/85, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 361/2000 del 26/04/2000 – Denuncia di Inizio Attività per opere interne ed esterne, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 696/2000 del 19/07/2000 – Denuncia di Inizio Attività per recinzione, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 61/2006 del 14/02/2006 – Denuncia di Inizio Attività per lavori per ristrutturazione, intestata a Immobiliare Ricci Piccioni sas;

- Pratica Edilizia n. 350/2006 del 25/05/2006 – Denuncia di Inizio Attività in variante alla P.E. 61/2006, intestata a Immobiliare Ricci Piccioni sas.

Dalla disamina fra quanto autorizzato e quanto rilevato in loco, tenuto conto della limitata precisione dei grafici allegati ai titoli edilizi (scarsi o privi di quote metriche e dimensionamento delle bucatore di facciata), 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 apertura di porta di collegamento tra Ingresso PT e Magazzino PT, quest'ultimo indicato erroneamente in planimetria catastale come "camera";

- Avvenuto tamponamento di apertura di collegamento tra Magazzino PT e attiguo laboratorio Artigiano;

- Avvenuta realizzazione di partizione muraria nel Ripostiglio PT;

- Differente dimensionamento di lesena nella Tavernetta e altezza (rilevata cm. 292 da progetto cm 285)

LABORATORIO ARTIGIANO

- Avvenuta realizzazione di partizione in p.v.c. e utilizzato in parte quale Ufficio;

- Realizzazione di nicchia derivante dal tamponamento dell'originario varco di collegamento con il Magazzino.

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl),

l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive modificazioni, o, in subordine, procedere al ripristino dello stato dei luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

In subordine, lo scrivente ritiene, ferma restando la facoltà di rimessa in pristino, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso gli Enti preposti, il cui costo, in via del tutto indicativa ed ipotetica si stima in € 10.000, competenze professionali, oneri di legge, escluse sanzioni e diritti comunali.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali, 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 fatto salvo per l'unità immobiliare Autorimessa di cui al sub 2.

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 delle planimetrie catastali in aggiornamento.

2.9) 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.

2.10) Provenienza

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21.02.2024)

All'esecutato, gli immobili oggetto di pignoramento, sono pervenuti come segue:

- Il cespite distinto dalla particella 113 sub 3, atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Notaio Stefania Palmieri del 05/08/2005 rep.8615/692, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 12/08/2005 al n.12951 di formalità; favore: Ricci Piccioni Primo, nate a Lugo il 23/08/1942 per 1/2 di piena proprietà e Melandri Teresina, nata a Bagnacavallo il 05/08/1940 per 1/2 di piena proprietà; contro: Ditta F.lli Ricci Piccioni snc di Ricci Piccioni Ezio e Primo sede Lugo C.F.001033340394 per 1/1 di piena proprietà.

- Il cespite stesso, atto notarile pubblico di Trasformazione di Società, a rogito Notaio Renato Giganti del 31/07/1995 rep. 21549/3738, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di

Ravenna il 09/08/1995 al n.7738 di formalità; favore: Ditta F.lli Ricci

Picciloni snc di Ricci Picciloni Ezio e Primo sede Lugo C.F.001033340394

per 1/1 di piena proprietà; contro: Ditta F.lli Ricci Picciloni snc di Ricci

Picciloni Domenico e C. sede Lugo C.F.00103340394 per 1/1 di piena proprietà.

- I cespiti distinti dalla particella 113 sub 2-4, atto notarile pubblico di

Compravendita a rogito Notaio Luigi Rosi Bernardini del 22/09/1981

rep.121762/9678, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di

Pubblicità Immobiliare di Ravenna il 14/10/1981 al n.8273 di formalità;

favore:

Ricci Picciloni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/2 di piena proprietà e

Melandri. Teresina, nata a Bagnacavallo il 05/08/1940 per 1/2 di piena

proprietà; contro: Ditta F.lli Ricci Picciloni snc di Ricci Picciloni Domenico

e C. sede Lugo C.F.00103340394 per 1/1 di piena proprietà.

2.11) Atti pregiudizievoli

(aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 21.02.2024)

Sull'immobile in oggetto gravano le seguenti iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria n.2606 del 25/10/2012 favore: Banca di Romagna spa

sede Faenza, C.F.01323600393, (domicilio ipotecario eletto: presso la

propria sede in C.so Garibaldi n.1 Faenza) e contro: Ricci Picciloni Primo,

nato a Lugo il 23/08/1942 e Melandri Teresina, nata a Bagnacavallo il

05/08/1940; per Euro 270.000,00 di cui Euro 180.000,00 di capitale,

derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 20 anni, come da atto

notarile pubblico a rogito Notaio Vincenzo Palmieri, in data 23/10/2012

rep.364072/37714.

Debitore non datore, Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966.

L'ipoteca grava sui cespiti distinti dalla particella 113 sub 2-3-4.

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

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

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

contro: Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni

Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966, Ricci Piccioni Davide, 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. Valeria

Masperì, via Diaz n.47 Ravenna) e contro: Ricci Piccioni Primo, nato a

Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni 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. Davide Compagni, via Allegretti n.17 Forlì) e contro:

Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966 e Ricci Piccioni Primo,

nato a Lugo il 23/08/1942, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ravenna,

in data 18/07/2023 rep.1824.

2.12) Esistenza di parti comuni e servitù

Dall'elaborato planimetrico prot.n.847-850 del 1987 depositato in banca dati presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna relativo al complesso immobiliare trattato si evince che la corte esterna identificata dalla particella 284 risulta "comune" al mappale 113 sub 1 e 3, la corte esterna identificata dalla particella 285 risulta "comune" al mappale 113 sub 2 e 4, e la corte esterna identificata dalla particella 286 risulta "comune" al mappale 113 sub 1 e 3.

2.13) Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al Custode (=Avv. Claudio Ghigi) in data 15.12.2023, e come da verbale che si allega, l'abitazione risultava occupata dal Sig. Filippo Ricci Piccioni (nipote dell'esecutato Primo Ricci Piccioni) unitamente alla compagna Karim Baldini, in assenza di contratto di locazione.

In ordine al Laboratorio Artigiano (Sub 3), la delegata dell'esecutato Avv. Monica Paradisi, dichiarava che tali locali vengono utilizzati quale Ufficio dall'attigua ditta Ricci s.r.l. presso la quale lavora Filippo Ricci Piccioni e che non esiste contratto inerente il godimento di tale unità.

2.14) Informazioni generali

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

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

(C.F. RCCPRM42M23E730J)

Risulta iscritto alla famiglia anagrafica così composta:

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

(C.F. RCCPRM42M23E730J)

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

(C.F. MLNTSN40M45A547P).

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

2.15) Stima del lotto unico formato

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva, come segue:

Quota di 1/2 di 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 e n. 1 unità a destinazione laboratorio Artigiano al piano terreno, il tutto facente parte di corpo di

fabbrica ubicato in Comune di Lugo, Via Alessandro Volta n. 7.

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

puramente a titolo indicativo, è risultata:

ABITAZIONE (Sub 4)

- Vani principali e accessori diretti PT-P1 mq. 124,10;

- Accessori indiretti PT mq. 33,40 (=Ripostiglio+Magazzino);

- Accessori indiretti P1 mq. 47,40 (=Tavernetta);

- Balcone P1 mq. 8,80

LABORATORIO ARTIGIANO (Sub 3)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 83,80;

AUTORIMESSA (Sub 2)

- Vani principali e accessori diretti PT mq. 23,80;

Si precisa, che ai fini del calcolo della superficie convenzionale, per l'unità

abitativa, il Magazzino e Ripostiglio PT sarà computato per 1/3, la

Tavernetta al P1 per 1/2 e il Balcone al P1 per 1/4; le superfici di

Laboratorio Artigiano e Autorimessa saranno computate per 1/2, ciò con le

seguenti risultanze:

- Abitazione PT-P1 (vani principali e accessori diretti) => mq 124,10

- Magazzino e Ripostiglio PT => mq 11,13;

- Tavernetta P1 => mq 23,70;

- Balcone P1 => mq 2,20;

- Laboratorio Artigiano PT => mq 41,90

- Autorimessa PT => mq 11,90

per un Totale in Superficie commerciale convenzionale pari a mq 214,93

Valore del complesso immobiliare LOTTO 1

Sup. Comm. Convenz. mq. 214,93 x €.900,00= €. 193.437,00

A cui detrarremo:

Per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate ovvero per l'espletamento delle pratiche di sanatoria presso gli Enti di competenza si quantifica un importo di circa € 10.000, competenze professionali, oneri di legge, escluse sanzioni e diritti comunali:

Valore intero bene = €. 193.437,00 - €. 10.000,00 = €. 183.437,00

Di cui la quota in capo all'esecutato ovvero di 1/2 risulta:

€ 183.437,00x1/2 = €. 91.718,50

2.16) Valore proposto come base d'asta per il lotto unico formato

Il sottoscritto, come scritto in premessa, provvederà ad effettuare una riduzione di valore ".....dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale".

Valore proprietà per 1/2 €. 91.718,50 x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento)=**€. 80.000,00 (=€. ottantamila/00)**

3.0) LOTTO N. 2

3.1) Dati del pignoramento

Pignoramento trascritto il 16/08/2023 n.12028 del registro particolare.

Elenco immobili:

Catasto fabbricati:

Comune di Lugo, via Giacomo Puccini:

- Foglio 102 particella 482 sub 20; p.T, cat.C/6, Cl.2, di mq.12, rendita di

44,62 Euro

-Foglio 102 particella 482 sub 30; p.3-5, cat.A/2, cl.2, di vani 6, rendita di,

526,79 Euro

Comune di Lugo, via Alessandro Volta n.7:

- Foglio 101 particella 113 sub 2; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.20, rendita di

74,37 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 3; p.T, cat.C/3, cl.3, di mq.66, rendita di

262,46 Euro

- Foglio 101 particella 113 sub 4; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 8, rendita di

702,38 Euro

Comune di Lugo, via Navacchio n.10:

- Foglio 93 particella 69 sub 5; p.T-1, cat.A/3, cl.2, di vani 7, rendita di

614,58 Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 6; p.T, cat.C/6, cl.2, di mq.39, rendita di 145,02

Euro

- Foglio 93 particella 69 sub 7; p.T-1, cat.D/10, rendita di 361,52 Euro.

3.2) Identificazione catastale

I beni immobili in oggetto, risultano così identificati:

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

In ditta a:

- Ricci Piccioni Primo (C.F. RCCPRM42M23E730J), 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 10, 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 10, 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 10, Piano Terra-Primo, Rendita catastale €. 361,52.

Il tutto insistente su:

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

3.3) 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.

10.

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

3.4) Confini

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

3.5) Proprietà

- Ricci Piccioni Primo (C.F. RCCPRM42M23E730J), nato a Lugo il 23/08/1942, diritto di proprietà per 1/1.

3.6) 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. 10, 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

metallici di sicurezza.

La scala di collegamento piano terra-primi è del tipo in muratura recante

alzate e pedate rivestite in piastrelle di cotto-similcotto. Il corrimano è in

legno trattato a smalto colore chiaro.

L'abitazione è dotata di utenze luce, acqua e gas indipendenti.

L'impianto di riscaldamento risulta alimentato da caldaia murale (ubicata

nell'antibagno PT) ed elementi radianti in metallo verniciati color chiaro.

Alcuni vani risultano dotati di impianto di climatizzazione tramite split

interni e macchina condensante esterna.

Gli impianti tecnologici, apparentemente in buone condizioni, sono

comunque da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti

norme in materia.

AUTORIMESSA PT (Sub 6)

La presente unità immobiliare si compone di un unico locale ubicato al piano

terreno del corpo di fabbrica secondario.

L'accesso avviene dalla corte pertinenziale tramite portone basculante in

lamiera dotato di porta pedonale, recante finitura esterna colore verde scuro.

Internamente i paramenti murari risultano civilmente intonacati, tinteggiati

colore chiaro.

La pavimentazione è in piastrelle ceramiche.

Il solaio di copertura è in legno a vista, a falda inclinata.

Gli impianti tecnologici sono da verificarsi in ordine alla conformità prevista dalle vigenti norme in materia.

ANNESI RURALI PT-P1 (Sub 7)

Unità immobiliare composta da locali al piano terra oltre accessorio al piano 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.

3.7) 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.

10.

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

3.8) 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 Morini Maria;

- Pratica Edilizia n. 536/1994 del 31/05/1994 – per ristrutturazione

residenziale, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 846/1996 del 07/08/1996 – per variante in corso

d'opera, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 234/1997 del 11/03/1997 – Denuncia di Inizio Attività

per realizzazione di recinzione, intestata a Ricci Piccioni Primo;

- Pratica Edilizia n. 446/1998 del 12/05/1998 – per variante in corso

d'opera, intestata a Ricci Piccioni 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.

ANNESSI 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)

- Locale attiguo all'Autorimessa: realizzazione di muretto (seduta lungo il muro di confine con gli altri locali uso servizi agricoli, altezza da quota pavimento cm. 45;

- Locale attiguo all'Autorimessa: realizzazione di lesena;

- Differente dimensionamento della finestra del locale d'angolo nord-est (da progetto L=cm.105 H=cm.90 => da rilievo L=cm.90 H=cm.70)

Ferma restando ogni verifica, approfondimento e valutazione a cura del futuro proprietario con proprio tecnico incaricato ed in accordo con gli Enti di Competenza preposti (=uffici comunali, servizio sismico, Ausl), anche in ordine alla possibile riconducibilità in tutto o in parte delle difformità sopra

indicate alle tolleranze costruttive di cui alla Legge Regionale 23/2004 art.19

bis, **l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di**

legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate,

ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. n.380/2001 e della L.47/85 e successive

modificazioni, o, in subordine, **procedere al ripristino dello stato dei**

luoghi secondo quanto legittimato dai precedenti Titoli Edilizi.

In subordine, lo scrivente ritiene, ferma restando la facoltà di rimessa in pristino, che le difformità riscontrate possano essere regolarizzate mediante

la presentazione di idonea pratica edilizia in Sanatoria da presentarsi presso

gli Enti preposti, il cui costo, in via del tutto indicativa ed ipotetica si stima

in € 7.000, competenze professionali, oneri di legge, escluse sanzioni e diritti

comunali.

Si specifica ulteriormente, che essendo l'immobile oggetto di perizia, in

ordine alle difformità sopra elencate, subordinato al rispetto della complessa

materia edilizia ed urbanistica, sismica, (Normative e Regolamenti comunali,

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.

3.9) 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.

3.10) 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 Notaio Renato Giganti del 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:

Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942 per 1/1 di piena proprietà;

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

3.11) 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 e della Romagna spa sede Forlì, C.F.00182270405, (domicilio ipotecario eletto presso la filiale Cariromagna, Piazza XX Settembre n.7 Ravenna) e contro: Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966, Ricci Piccioni Davide, 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. Valeria Masperi, via Diaz n.47 Ravenna) e contro: Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Ricci Piccioni 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. Davide Compagni, via Allegretti n.17 Forlì) e contro: Ricci Piccioni Andrea, nato a Lugo il 16/02/1966 e Ricci Piccioni Primo,

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)

3.12) 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.

3.13) Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, effettuato dal sottoscritto congiuntamente al
Custode (=Avv. Claudio Ghigi) in data 15.12.2023, e come da verbale che si
allega, l'abitazione risultava occupata dall'esecutato Sig. Ricci Piccioni
Primo e dal coniuge Melandri Teresina.

3.14) Informazioni generali

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

- **Ricci Piccioni Primo** risulta nato a Lugo il 23/08/1942, Atto n. 232 parte

1 – anno 1942 – Comune di Lugo (RA).

(C.F. RCCPRM42M23E730J)

Risulta iscritto alla famiglia anagrafica così composta:

- Ricci Piccioni Primo, nato a Lugo il 23/08/1942, Atto n. 232 parte 1 –

anno 1942 – Comune di Lugo (RA).

(C.F. RCCPRM42M23E730J)

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

(C.F. MLNTSN40M45A547P).

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

3.15) Stima del lotto unico formato

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene immobile trattato (vedasi descrizione precedente), della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione dell' O.M.I. e agenzie immobiliari operanti nel settore), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (vedasi descrizione), della necessità di una regolarizzazione edilizia e che trattasi di beni oggetto di Procedura

Esecutiva, come segue:

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. 10.

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

Valore del complesso immobiliare LOTTO 2

Sup. Comm. Convenz. mq. 260,52 x €. 1.100,00= € 286.572,00

A cui detrarremo:

Per la regolarizzazione delle difformità sopra indicate ovvero per

l'espletamento delle pratiche di sanatoria presso gli Enti di competenza si

quantifica un importo di circa € 7.000, competenze professionali, oneri di

legge, escluse sanzioni e diritti comunali:

Valore intero bene = € 286.572,00 - € 7.000,00 = € 279.572,00

3.16) Valore proposto come base d'asta per il lotto unico formato

Il sottoscritto, come scritto in premessa, provvederà ad effettuare una

riduzione di valore "...dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene

venduto, nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale”.

Valore piena proprietà €. 279.572,00x (-c.ca 10% di deprezzamento in arrotondamento)=**€. 250.000,00 (=€.duecentocinquantamila/00)**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidato, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Faenza li 17.04.2024

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Dimitri Bucci

(documento firmato digitalmente)

Allegati:

A) LOTTO 1

1) Rilievi fotografici;

2) Visura catastale;

3) Estratto di mappa;

4) Planimetrie catastali;

5) Elaborato planimetrico;

6) Elenco Immobili;

7) Visure storiche catastali (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati);

8) Atti di provenienza;

9) Certificato Anagrafico (=residenza + stato di famiglia);

10) Verbale di 1° accesso con il Custode;

11) Verifica Agenzia delle Entrate;

B) LOTTO 2

12) Rilievi fotografici;

13) Visura catastale;

14) Estratto di mappa;

15) Planimetrie catastali;

16) Elaborato planimetrico;

17) Elenco Immobili;

18) Visure storiche catastali (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati);

19) Atto di provenienza;

20) Certificato Anagrafico (=residenza + stato di famiglia);

21) Verbale di 1° accesso con il Custode;

22) Verifica Agenzia delle Entrate.