

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Roberto Sereni Lucarelli, poi sostituito dal Dott. Gilotta Paolo in data 14.05.2018, come da comunicazione via pec in pari data, con decreto del 06.03.2018, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe il sottoscritto Dott. Ing. Valentino Gattavecchia, libero professionista con studio in Ravenna, Via P. Morganti n. 3, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna al n. 441 ed iscritto inoltre all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di Codesto Tribunale. Successivamente il giorno 12.03.2018, quindi entro il termine prescritto del 15.03.2018, lo scrivente è comparso davanti alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, ove ha prestato giuramento e sottoscritto il verbale di accettazione dell'incarico in pari data. Il professionista ha poi provveduto ad inviare via pec a "tribunale.ravenna@civile.ptel.giustiziacert.it" la conferma di accettazione dell'incarico e dichiarazione di inesistenza di situazioni di incompatibilità.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto quindi allo scrivente i seguenti quesiti:

1) provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;



2) identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4) accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**



5) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6) dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7) riferisca **sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato**, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

8) provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti



incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9) provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11) verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

12) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto



a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie.

14) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

17) segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18) proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), esponendo in misura



distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale)**;

19) nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

20) evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);



- 21)** precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 22)** acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
- 23)** acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 24)** acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 25)** segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);
- 26)** formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;



27) provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **l'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28) provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo pec (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

Il Giudice dell'Esecuzione ha rammentato allo scrivente che egli, per legge, deve altresì procedere al deposito della stima entro il termine perentorio del 30° giorno antecedente l'udienza fissata ai sensi dell'art. 569 c.p.c, comunicando inoltre, entro il detto termine, la relazione ai creditori ed al debitore – a quest'ultimo anche se non costituito – con invito a fargli pervenire eventuali note entro il 15° giorno antecedente l'udienza stessa; nel caso in cui tali note gli siano fatte pervenire, egli dovrà presenziare a quest'ultima per fornire i necessari chiarimenti e avendo predisposto le risposte scritte alle eventuali osservazioni.

Con l'autorizzazione del Giudice ai necessari accessi da parte del CTU, presso enti e uffici pubblici, viene riconosciuta la non opponibilità allo scrivente delle limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per



motivi di giustizia e su ordine del Giudice. Le operazioni del CTU sono state avviate con l'esame degli atti disponibili negli archivi telematici del Tribunale di Ravenna, per la procedura in oggetto.

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione ha fissato l'udienza al giorno 18.07.2018 alle ore 9:00, differita poi al 12.09.2018 ore 10:00 con Provvedimento del G.E. comunicato via pec al sottoscritto CTU il giorno 03.04.2018, per l'audizione del debitore esecutato, delle altre parti, degli eventuali comproprietari per gli incombeni di cui all'art. 600 c.p.c. e dei creditori aventi un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri ad oggi non intervenuti e per la conferma della nomina anticipata del Custode giudiziario in sostituzione del debitore esecutato.



INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso l'Agenzia delle Entrate, dopo gli accessi allo Sportello Unico Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna per l'accertamento della regolarità edilizia dell'immobile, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuati nelle date 25.06.2018 e 16.07.2018 i sopralluoghi agli immobili siti in Lugo (RA), Corso Mazzini e Piazza I Maggio, **ritiene opportuno distinguere gli immobili in cinque distinti lotti come segue:**

1° LOTTO - Quota di 1/1 di cui è titolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.

2° LOTTO - Quota di 1/1 di cui è titolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41.

3° LOTTO - Quota di 1/1 di cui è titolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



sulla porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15.

4° LOTTO - Quota di 1/1 di cui è titolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31.

5° LOTTO - Quota di 1/1 di cui è titolare la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sulla porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

Si redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO



- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENI
- ALLEGATI.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare notificato in data 12.06.2017, Repertorio n. 686, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro Particolare, a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, è stata pignorata:

la quota pari a 1/1 della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



dei seguenti beni immobili:

- **1° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41.
- **3° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15.
- **4° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31.



- **5° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.



1° LOTTO

(Porzione di fabbricato in Comune di Lugo (RA)

Corso G. Mazzini n. 1-3-5)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato a più unità residenziali e commerciali, di tipo condominiale, sito in Comune di Lugo (RA) Corso G. Mazzini n. 1-3-5, adibito a negozio, posto al piano terra, avente una superficie commerciale complessiva di mq. **145 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, al 22.03.2018 (data della visura), il bene pignorato risultava intestato a:

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
proprietaria per la nuda proprietà di 1/1;** risulta attualmente così
identificato al Catasto Urbano del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Foglio 107, particella 140, Sub. 34,** porzione di fabbricato in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 1-3-5, Piano: T, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.

**Si segnala che ad oggi, la società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
risulta avere la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a seguito del
decesso dell'usufruttuaria, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed al**



conseguente consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Nell'allegata visura catastale del 22.03.2018, evidentemente non essendo ancora stata effettuata la voltura della proprietà, la società esecutata ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ risulta invece proprietaria della sola nuda proprietà.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto confina con distacco su Piazza Primo Maggio e Corso Mazzini, mappali numeri 604, 284, 642, 585, 139, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Elio Casalino di Roma in data 21.02.2013, Rep. n°. 39111, racc. n. 17817, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 il 25.02.2013 al n. 5470 – 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, ai n.ri 3252/2183, nello specifico si rileva quanto segue:

“Gli immobili suddetti vengono tutti conferiti nella condizione giuridica e di fatto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni.”

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Dalla visura catastale del 22.03.2018 l'immobile risulta ubicato in Comune di



Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 1-3-5, piano terra; nell'atto di pignoramento è stata correttamente indicata l'ubicazione dell'immobile in Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 1-3-5.

Si riconferma che al momento della visura catastale del 22.03.2018 non risultava ancora aggiornata la voltura catastale della proprietà, figurando ancora la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ semplicemente come nuda proprietaria dell'immobile, quando invece, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, il diritto di usufrutto si consolidava con la nuda proprietà.

Gli altri dati dell'identificazione catastale coincidono con gli omologhi dell'atto di pignoramento.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto attualmente risulta essere intestato a:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede legale in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, C.F./P.I. ~~XXXXXXXXXXXXXXXX~~, proprietaria per 1000/1000. Dalla visura catastale e dalla Certificazione Notarile sulle risultanze ipotecarie a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017, si evince che alla suddetta società fa capo la quota di 1/1 della sola nuda proprietà dell'immobile in oggetto, mentre l'usufrutto dello stesso appartiene alla signora ~~XXXXXXXXXXXX~~, nata ~~XXXXXXXXXXXX~~ ~~XXXXXXXXXXXX~~.



Il CTU segnala invece che la suddetta signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta deceduta a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di morte (All. 6) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e conseguentemente ad oggi la società XXXXXXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto in forza del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore del condominio (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) ha fornito allo scrivente CTU il prospetto della situazione contabile relativa agli anni 2015 - 2016 - 2017 per l'unità immobiliare esecutata, da cui emerge uno stato debitorio da parte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX per € 3.618,94 (All. 16), di cui € 794,61 relativi all'arretrato insoluto del 2015, € 1.400,08 relativi al bilancio consuntivo 2016 ed € 1.424,25 relativi al bilancio consuntivo 2017. Nella valutazione del bene si terrà conto solo dell'insoluto relativo agli anni 2016 - 2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Sulla base di quanto si evince dalla Relazione Notarile Sostitutiva del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017 (All. 4), la società XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), acquisiva la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, dalla



società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di Conferimento in società a rogito Notaio Casalino Elio del 21.02.2013, Rep. n. 39111/17817, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, all'art. 3252 del Registro Generale e all'art. 2183 del Registro Particolare (All. 5).

Il bene pervenne alla sopra citata società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed in regime di separazione dei beni, da atto di conferimento in società a rogito Notaio Favalaro Antonio del 23.10.2009, Rep. n. 14951/8093, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 18.11.2009, all'art. 21937 del Registro Generale e all'art. 13077 del Registro Particolare.

La suddetta trascrizione risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda in data 05.05.2011 ai nn. 8247/1503
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9363/1680
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9364/1681
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9365/1682
- inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. in data 08.08.2013 ai nn. 12885/1913
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16895/2679
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16896/2680
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16897/2681.

Precedentemente al predetto Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne la nuda proprietà dell'immobile in oggetto a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Plessi Paolo Mario n. 77771/27265 di rep. del 09.06.2008, trascritto presso



l'Agenzia delle Entrate in data 19.06.2008 ai nn. 13448/8001, secondo cui i signori:

- XXXXXXXXXXXXX sopra citato;
 - XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
 - XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
 - XXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;-
 - XXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- procedevano a divisione di alcuni immobili di loro proprietà.

Gli immobili in oggetto, venivano assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ in nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà) e per la quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietaria della quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto).

Precedentemente i signori XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXX acquisivano la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della quota parte di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 107, mapp. 140, Sub. 20, 21, 22, 23, 24, 28, 34 e 40, oltre ad altro, dal padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Dott. Argelli Marisa, Repertorio n. 34975/8109, del 10.11.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 02.12.2005 ai nn. 29549/17656.

Dalla già citata Certificazione Notarile sulle Risultanze Ipotecarie, si rileva che il quadro "D" del predetto atto di donazione riferisce quanto segue: *"è compresa nella donazione la nuda comproprietà in ragione di un mezzo delle cose e parti comuni tali per legge o destinazione fra le quali quelle distinte al catasto fabbricati*



di Lugo al foglio 107 con i mappali 140 sub 1, 140 sub 2, 140 sub 3, 140 sub 4 (beni comuni non censibili) la donazione è stata fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con la servitù d'uso di locale cabina Enel trascritta a Ravenna il 02 marzo 1965 all'art. 1338."

Ancor prima, i predetti signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) accettavano l'eredità relitta dal defunto padre XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, eredità loro devoluta in forza di testamento pubblico Notaio Cesare Alberto Forestieri del 10.03.1980 registrato con atto in data 25.01.1993 al n. 59093 di rep. del suddetto Notaio ed in virtù di rinuncia all'eredità da parte della madre XXXXXXXXXXXXXXXX, con atto del medesimo Notaio del 17.05.1993, Repertorio n. 58309. Il suddetto atto di accettazione espressa di eredità fu redatto a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri, Repertorio n. 59310, del 17.05.1993 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 01.06.1993 ai nn. 6979/4537. Tra i beni oggetto dell'eredità risultava compreso, per la quota di $\frac{1}{2}$, fabbricato posto in Lugo via Mazzini/angolo P.zza I Maggio, distinto al N.C.E.U. alla partita 1835 fg. 107 mappale 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXX, libero da vincoli matrimoniali, e XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, donavano alla madre signora XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra citata, per la quota globale di $\frac{1}{2}$, il diritto di usufrutto generale vitalizio sugli immobili censiti al fg. 107 mapp. 140 subb. 5, 8,



9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, con atto di donazione a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri Repertorio n. 59311, del 17.05.1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 01.06.1993 ai nn. 6978/4536.

I suddetti signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ereditavano la quota di $\frac{1}{2}$, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, le unità immobiliari censite al fg. 107 map. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, da atto di successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n. 46/5000 del 27.03.1998 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 13.02.1999 ai nn. 2022/1368.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, acquistavano in parti uguali dal Comune di Lugo un relitto di terreno sito in P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140/1/2 (edificabile), già facente parte della stessa piazza, da atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cattani Giacomo, Repertorio n. 17666/5016 del 16.12.1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 08.02.1964 ai nn. 1413/1112.

Ancor prima, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra detto, acquisiva una casa di abitazione sita in Lugo (RA), via Mazzini/P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140 da successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in



XXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 05.05.1958 ai nn. 2857/2349. Mediante il testamento olografo del 15.09.1956, pubblicato negli atti del Notaio Bandini Sergio in data 27.11.1957, Repertorio n. 6574/718, registrato a Ravenna il 16.12.1957 al n. 1537 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 17.01.1958 ai nn. 427/370, veniva assegnata l'abitazione in Lugo, via Mazzini/P.zza I Maggio al figlio XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sulla quale spetta il diritto di abitazione a favore della coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX. Agli altri figli del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX erano devoluti altri immobili. Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Aggiornati al 27.03.2018)

Si rinvia a quanto riportato in merito nelle ispezioni ipotecarie di cui all' All. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q,r,s,t) e nella allegata Relazione Notarile Sostitutiva sulle risultanze ipotecarie (All. 4) prodotta ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, come modificato dal Decreto Legge 14.03.2005 n.35 , convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 14 maggio 2005 , a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017.

In sintesi gli atti pregiudizievoli possono così indicarsi:



Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 627.480,50 (euro seicentoventisettemilaquattrocentottanta/50), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.10.2010 al n. 20264 del Registro Generale e al n. 4744



del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 627.480,50 (euro seicentoventisettemilaquattrocentottanta/50) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n.
27802, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in
oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41.



- IPOTECA GIUDIZIALE per € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23217 del Registro Generale e al n. 5386 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n.
31478, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;



- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23218 del Registro Generale e al n. 5387 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del



Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale



98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 17.12.2010 al n. 23828 del Registro Generale e al n. 5502 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il



XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di



Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.01.2011 al n. 1819 del Registro Generale e al n. 322 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319,
gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:



- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 200.000,00 (euro duecentomila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23337 del Registro Generale e al n. 4615 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe**



Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina



al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 745.000,00 (euro settecentoquarantacinquemila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23338 del Registro Generale e al n. 4616 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 625.109,47 (euro seicentoventicinquemilacentonove/47) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



- appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.



TRASCRIZIONI CONTRO

- CONFERIMENTO IN SOCIETA' atto trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 18.11.2009 al n. 21937 del Registro Generale e al n. 13077 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni;

ATTO : Atto notarile pubblico – Atto tra vivi a Rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.10.2009 n. 14951/8093, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;



- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 21.04.2011 al n. 7355 del Registro Generale e al n. 4558 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,



C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n.
1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 14, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80. Si segnala che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il subalterno dell'immobile con il numero 14 invece del numero 34.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala



A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7454 del Registro Generale e al n. 4628 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il



XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24585, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa



cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7455 del Registro Generale e al n. 4629 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24579, gravante sui beni in oggetto;



GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;



- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7456 del Registro Generale e al n. 4630 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24582, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6,**



Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7,



Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- RETTIFICA A REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2011 al n. 7848 del Registro Generale e al n. 4887 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4,



Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2012 al n. 6756 del Registro Generale e al n. 4614 del Registro Particolare.



A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 21.11.2011 n.
26946/1, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con



la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro Particolare;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,
Codice fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale/partita IVA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX1 (esecutata), con sede in



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto;

ATTO: atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Ravenna, notificato in data 12.06.2017, Rep. n. 686;

GRAVA SU:

- **1° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.**
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.



3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I titoli edilizi abilitativi afferenti al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato e quelli direttamente interessanti il medesimo, a partire dalla sua originaria realizzazione, risultano essere i seguenti:

- Permesso di costruire del 17.01.1963, Prot. n. 11197, per nuova costruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni e negozi, in esito alla



- Pratica Edilizia n. 508-BIS-1963 (All. 7a);
- Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Romagna per le Province di Ravenna – Ferrara – Forlì, Prot. n. 158 del 12.02.1963 (All. 7b);
 - Rilascio della licenza per l'uso delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato dell'edificio da parte della Prefettura di Ravenna in data 10.09.1964, n. 5195/1.23.3 (All. 7c);
 - Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 30.04.1964, Prot. n. 3755, per sostituzione del coperto già autorizzato sostituendolo con uno a mansarda in esito alla Pratica Edilizia n. 182/64 (All. 7d);
 - Domanda per ottenere il permesso di abitabilità Prot. n. 11819 del 23.12.1964, relativamente ai lavori di cui ai titoli edilizi abilitativi n. 508/63 e 182/64, apparentemente rimasta senza pronunciamento da parte del Comune di Lugo, a meno che il medesimo, pur rilasciato, oggi non sia più reperibile nell'archivio comunale (All. 7e). Si precisa comunque che il CTU ha richiesto tutta la documentazione agli atti relativa alle suddette pratiche edilizie e come già riferito in esse non è stato rinvenuto.
 - Certificazione del Comune di Lugo del 15.01.1965 relativa alla consistenza dell'edificio realizzato e alle date di inizio (1.08.1963) e fine dei lavori (31.12.1964) (All. 7f). Detto documento sembra essere sostitutivo dell'abitabilità di cui non si è trovata traccia.
 - Concessione a sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, per esecuzione di opere difformi dalla licenza edilizia n. 11197 del 17.01.1963, consistenti in diversa distribuzione e riduzione delle unità immobiliari al P. T., cambio d'uso al P. 1 da residenza a terziario con esecuzione di modifiche interne in



- entrambi i piani, più lievi varianti di prospetto e costruzione di scala interna, in esito alla Pratica Edilizia n. 165/97 (All. 7g);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità ad uso commerciale del 25.03.1998, Prot. n. 8296, riferito all'immobile ubicato in Lugo, Corso Mazzini censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 107, mapp. 140, sub. 34, soggetto a diversa distribuzione delle U.I. al P.T. come da Pratica di Sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, di cui alla Pratica Edilizia 165/97 (All. 7h);
 - Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 28.12.1998, Prot. n. 33749, riferito alle parti comuni (gallerie, ingressi e servizi) del complesso condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al Foglio 107 mapp. 140, subb. 1, 2, 3, 4, soggette alla Concessione Edilizia n. 11197 del 17.01.1963 e alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 30317 del 14.11.1997, di cui alle Pratiche Edilizie 508/bis/63 e 165/97 (All. 7i);
 - Permesso di Costruire del 14.02.2007, per ristrutturazione edilizia del P. 1 per il ricavo di n. 3 appartamenti e n. 5 uffici, di cui alla Pratica Edilizia n. 594/2006 (All. 7l);
 - DIA del 25.01.2008 - Pratica Edilizia n. 54/2008, per opere di manutenzione straordinaria al P. 4, relativamente ai subb. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 40 del mapp. 140 al foglio 107 (All. 7m);
 - DIA del 07.03.2008 - Pratica Edilizia 138/2008, per opere di "ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato per il ricavo di appartamenti ed uffici al P. 1" (All. 7n);
 - Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ad



uso civile abitazione e uffici, relativamente ai subb. 48, 49, 50, 51, 52 (uffici) e 53, 54, 55 (alloggi) del mapp. 140 al foglio 107 del Comune di Lugo, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alle Pratiche Edilizie 594/2006 e 138/2008 (All. 7o).

Dall'accesso agli atti del SUE dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stata reperita la documentazione appena citata relativa ai titoli abilitativi dell'attuale edificio e dell'unità immobiliare in oggetto.

Dai riscontri in sito di comparazione fra stato legittimo e stato attuale, sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di una parete divisoria interna in legno, avente spessore pari a cm 22;
- presenza di una porzione di muratura in adiacenza al vano adibito a ripostiglio;
- presenza di una vetrata interna con porta posta in prossimità del blocco WC/ripostiglio;
- presenza di controsoffittatura per un'area pari a m 3,18 x m 4,10 ad un'altezza di m 3,29 dal pavimento;

come si evince dal rilievo metrico dello stato attuale in allegato, in cui queste opere difformi sono indicate con la colorazione rossa.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area inquadrata dal RUE come segue (All. 1):

ACS – Centro storici (TIT.IV – Capo 4.1).



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occorre premettere che in data 25.06.2018 è stato effettuato un sopralluogo congiunto da parte del sottoscritto CTU e del Custode, riscontrando l'impossibilità ad accedere ai beni esecutati. Conseguentemente si è proceduto all'affissione sulla porta di ingresso dell'avviso che necessitava procedere alla sostituzione della serratura al fine di poter prendere custodia del bene. Successivamente in data 16.07.2018, previo accordo con il Custode, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per prendere visione dei luoghi ed effettuare i necessari rilievi metrici e le riprese fotografiche.

Al momento del sopralluogo del 16.07.2018 l'immobile appariva non occupato da alcuno, con arredi appartenenti all'ultima attività commerciale svolta all'interno dello stesso (videonoleggio) e senza gli allacciamenti ai servizi di rete. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate riferite a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come parte locatrice, non risultano esservi contratti di locazione in essere per detti locali (All. 11).

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Quello in oggetto scaturisce già da una suddivisione in lotti del compendio esecutato, per cui non è opportuna, né giustificata la formazione di ulteriori lotti e la sua vendita verrà pertanto proposta in **un unico lotto**.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione, posta al piano terra, di fabbricato in condominio, sito in Comune di Lugo, Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5. Il complesso edilizio di cui fa parte risulta costituito da numerose unità ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale dal piano terra fino al terzo, mentre il piano quarto risulta destinato a cantine, depositi e locali tecnici.

L'edificio risulta collocato in angolo tra Corso Mazzini e Piazza Primo Maggio del suddetto Comune.

Il bene esecutato consiste in un'unità immobiliare ad uso negozio posta al piano terra, al quale si accede dalla galleria, lato Corso Mazzini ed è distribuito su un unico piano. Pur nascendo come un unico ambiente con blocco servizi igienici e ripostiglio addossato alla parete sul retro, al momento risulta suddiviso in tre ambienti più il blocco WC e ripostiglio.

Nel prosieguo si illustrano le caratteristiche salienti dell'edificio complessivo e della porzione in oggetto che gli appartiene.

Si evidenzia che i rilievi metrici sono risultati piuttosto difficoltosi per la notevole presenza di arredi fissi. Pertanto è possibile che alcune misurazioni possano non collimare rigorosamente con quelle riscontrabili nella planimetria dello stato legittimo.

- **STRUTTURA**



- **Strutture Verticali** : in conglomerato cementizio armato;
- **Strutt. Orizz. (Solaio)**: in laterocemento;
- **Copertura** : nelle porzioni in falda dell'edificio condominiale con manto in coppi di laterizio e in guaina bituminosa nelle parti piane;
- **Altezze interne** : l'altezza degli ambienti principali è pari a m 4,26, ad esclusione di un'area pari a m 3,18 x m 4,10 controsoffittata ad un'altezza di m 3,29 dal pavimento

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** : le parti di muratura in vista risultano intonacate e tinteggiate, mentre ampie porzioni di pareti risultavano ricoperte dagli arredi e da pannellature fisse, dunque non ispezionabili ;
- **Infissi Interni** : in legno nel bagno e nell'antibagno, più una porta in vetro situata in adiacenza al ripostiglio;
- **Pavim. Interne** : lastre di marmo
- **Bagno** : presenta un rivestimento di tipo ceramico fino ad un'altezza di m 1,60, dotato di vaso e lavabo.

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** : porzioni (pilastrini e setti) della struttura in c.a., superfici vetrate ad intelaiatura metallica;
- **Infissi Esterni** : infissi in metallo e vetro tipo vetrina (h= m 3,03) su tutti i lati che si affacciano alla galleria.

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è autonomo a gas metano. Dall'accesso agli atti presso il SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna,



lo scrivente ha riscontrato l'esistenza delle prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico e termoidraulico (All.ti 14a e 14b) del bene in oggetto (sub. 34).

E' stato inoltre possibile reperire le prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico riferito alle parti comuni condominiali (All. 9a) e per l'impianto elevatore dell'edificio cui fa parte l'immobile esecutato (All. 9b).

ACCESSORI

L'immobile oggetto di esecuzione è dotato di un vano adibito esclusivamente a vetrina di dimensioni m 3,50 x m 0,65 sotto al porticato ubicato sul lato di Corso Mazzini.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali appare mediocre-scadente. Sono ancora presenti gli arredi e materiali appartenenti all'ultima attività commerciale svolta al suo interno (videonoleggio). I materiali e le finiture risultano ovunque di qualità medio-bassa.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, calcolata secondo le specifiche istruzioni fornite dalla Agenzia del Territorio, risulta di **mq. 145 circa**.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, assumendo come riferimento iniziale il valore di mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, a cui verranno applicati coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione/manutenzione e caratteristiche intrinseche e peculiari dell’immobile.

Le informazioni sui valori di mercato sono state assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2° semestre 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione ;
- consistenza ;
- tipologia edilizia ;
- regolarità edilizia ;
- stato di conservazione e manutenzione generale ;
- uso dei materiali e tipo di finiture ;
- dotazione di servizi comuni ;
- appetibilità ;
- alienazione di immobili similari.



Siccome le difformità edilizie riscontrate in sede di sopralluogo e richiamate al paragrafo “Regolarità edilizi, destinazione urbanistica” sono funzionali all’ultima attività svolta nei locali (videonoleggio) e assai probabilmente potrebbero non esserlo per l’attività che si andrà ad insediare in futuro, si ritiene più opportuna la soluzione della rimessa in pristino delle opere difformi conformemente allo stato legittimo dei locali, piuttosto che l’espletamento di una pratica edilizia a sanatoria dello stato attuale non conforme.

Si valutano pertanto i costi da sostenere per la rimessa in pristino dei locali che riguarderanno principalmente pareti in legno, vetrate interne, qualche modesta opera muraria ed eliminazione di controsoffitti. Inoltre si rende necessario lo smantellamento delle pannellature di rivestimento delle pareti e di altri elementi di arredo diffusamente presenti nel negozio.

I suddetti costi si quantificano sommariamente in € 5.000,00, compresa IVA.

Tenuto conto inoltre delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni (2016-2017), che ammontano complessivamente ad € 3.195,24.

Visto l’attuale andamento di stagnazione del settore immobiliare, il sottoscritto in condizioni di libero mercato stima:

- il valore commerciale del bene in oggetto a nuovo, libero, si stima pari a:
Sup. Comm. mq. 145 x € 1.800,00 = € 261.000,00
- il coefficiente riduttivo in funzione dello stato di conservazione/manutenzione dell’immobile = 0,70
- il coefficiente riduttivo per l’assenza di garanzia riguardo ad eventuali vizi del bene = 0,85
- i costi di demolizione per regolarizzazione delle difformità assommano ad



€ 5.000,00

- spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni

€ 3.195,24

ne discende un valore di mercato pari a:

$€ 261.000,00 \times 0,70 \times 0,85 - € 5.000,00 - € 3.195,24 = € 147.099,76$

Pertanto in cifra tonda si ritiene equo determinare in

€ 147.000,00 (euro centoquarantasettemila/00) l'importo da proporre a base d'asta per l'immobile, che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova.

Per il bene in oggetto si fornisce inoltre il valore locativo che si stima di 5,00 €/mq/mese e dunque complessivamente di mq 145 x € 5,00 = € 725,00 mensili.



2° LOTTO

(Porzione di fabbricato in Comune di Lugo (RA)

Piazza I Maggio n. 5/2)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato a più unità residenziali e commerciali, di tipo condominiale, sito in Comune di Lugo (RA) Piazza I Maggio n. 5/2, adibito uso ufficio, posto al piano primo, avente una superficie commerciale complessiva di mq. **71 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, al 22.03.2018 (data della visura), il bene pignorato risultava intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I.
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per la nuda proprietà di 1/1;

risulta attualmente così identificato al Catasto Urbano del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Foglio 107, particella 140, Sub. 49,** porzione di fabbricato in Comune di Lugo, Piazza I Maggio n. 5/2, Piano: 1, cat. A/10, Classe 4, Cons. 3,5 vani, Sup. Cat. 70 mq, Rendita € 1.048,41..

Si segnala che ad oggi, la società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta avere la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a seguito del decesso



dell'usufruttuaria, Sig.ra ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ ed al conseguente consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Nell'allegata visura catastale del 22.03.2018, evidentemente non essendo ancora stata effettuata la voltura della proprietà, la società esecutata ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ risulta invece proprietaria della sola nuda proprietà.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto confina con distacco su Piazza Primo Maggio e Corso Mazzini, mappali numeri 604, 284, 642, 585, 139, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Elio Casalino di Roma in data 21.02.2013, Rep. n°. 39111, racc. n. 17817, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 il 25.02.2013 al n. 5470 – 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, ai n.ri 3252/2183, nello specifico si rileva quanto segue:

“Gli immobili suddetti vengono tutti conferiti nella condizione giuridica e di fatto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni.”

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO



Dalla visura catastale del 22.03.2018 l'immobile risulta ubicato in Comune di Lugo (RA), Piazza I Maggio n. 5/2, piano primo; nell'atto di pignoramento è stata correttamente indicata l'ubicazione dell'immobile in Lugo (RA), Piazza I Maggio n. 5/2.

Si riconferma che al momento della visura catastale del 22.03.2018 non risultava ancora aggiornata la voltura catastale della proprietà, figurando ancora la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ semplicemente come nuda proprietaria dell'immobile, quando invece, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, il diritto di usufrutto si consolidava con la nuda proprietà.

Gli altri dati dell'identificazione catastale coincidono con gli omologhi dell'atto di pignoramento.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto attualmente risulta essere intestato a:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede legale in

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, C.F./P.I. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~,

proprietaria per 1000/1000. Dalla visura catastale e dalla Certificazione Notarile sulle risultanze ipotecarie a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017, si evince che alla suddetta società fa capo la quota di 1/1 della sola nuda proprietà dell'immobile in oggetto, mentre l'usufrutto dello stesso appartiene alla signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nata il 01.06.1921 a



XXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il CTU segnala invece che la suddetta signora XXXXXXXXXXXXXXXX risulta deceduta a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di morte (All. 6) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e conseguentemente ad oggi la società XXXXXXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto in forza del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore del condominio (XXXXXXXXXXXXXXXXXX) ha fornito allo scrivente CTU il prospetto della situazione contabile relativa agli anni 2015 - 2016 - 2017 per l'unità immobiliare eseguita, da cui emerge uno stato debitorio da parte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX per € 3.618,94 (All. 22), di cui € 794,61 relativi all'arretrato insoluto del 2015, € 1.400,08 relativi al bilancio consuntivo 2016 ed € 1.424,25 relativi al bilancio consuntivo 2017. Nella valutazione del bene si terrà conto solo dell'insoluto relativo agli anni 2016 - 2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Sulla base di quanto si evince dalla Relazione Notarile Sostitutiva del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017 (All. 4), la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



(esecutata), acquisiva la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, dalla società XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXX3, per atto di Conferimento in società a rogito Notaio Casalino Elio del 21.02.2013, Rep. n. 39111/17817, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, all'art. 3252 del Registro Generale e all'art. 2183 del Registro Particolare (All. 5).

Il bene pervenne alla sopra citata società XXXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ed in regime di separazione dei beni, da atto di conferimento in società a rogito Notaio Favalaro Antonio del 23.10.2009, Rep. n. 14951/8093, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 18.11.2009, all'art. 21937 del Registro Generale e all'art. 13077 del Registro Particolare.

La suddetta trascrizione risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda in data 05.05.2011 ai nn. 8247/1503
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9363/1680
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9364/1681
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9365/1682
- inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. in data 08.08.2013 ai nn. 12885/1913
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16895/2679
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16896/2680
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16897/2681.

Precedentemente al predetto Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne la nuda proprietà dell'immobile in oggetto a seguito di atto di divisione a rogito Notaio



Plessi Paolo Mario n. 77771/27265 di rep. del 09.06.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 19.06.2008 ai nn. 13448/8001, secondo cui i signori:

- XXXXXXXXXXXXXXX sopra citato;
- XXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;-
- XXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXX a XXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

procedevano a divisione di alcuni immobili di loro proprietà.

Gli immobili in oggetto, venivano assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ in nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà) e per la quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX (già proprietaria della quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto).

Precedentemente i signori XXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXX acquisivano la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della quota parte di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 107, mapp. 140, Sub. 20, 21, 22, 23, 24, 28, 34 e 40, oltre ad altro, dal padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Dott. Argelli Marisa, Repertorio n. 34975/8109, del 10.11.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 02.12.2005 ai nn. 29549/17656.

Dalla già citata Certificazione Notarile sulle Risultanze Ipotecarie, si rileva che il quadro "D" del predetto atto di donazione riferisce quanto segue: *"è compresa nella donazione la nuda comproprietà in ragione di un mezzo delle cose e parti*



comuni tali per legge o destinazione fra le quali quelle distinte al catasto fabbricati di Lugo al foglio 107 con i mappali 140 sub 1, 140 sub 2, 140 sub 3, 140 sub 4 (beni comuni non censibili) la donazione è stata fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con la servitù d'uso di locale cabina Enel trascritta a Ravenna il 02 marzo 1965 all'art. 1338.”

Ancor prima, i predetti signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) accettavano l'eredità relitta dal defunto padre XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, eredità loro devoluta in forza di testamento pubblico Notaio Cesare Alberto Forestieri del 10.03.1980 registrato con atto in data 25.01.1993 al n. 59093 di rep. del suddetto Notaio ed in virtù di rinuncia all'eredità da parte della madre XXXXXXXXXXXXX, con atto del medesimo Notaio del 17.05.1993, Repertorio n. 58309. Il suddetto atto di accettazione espressa di eredità fu redatto a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri, Repertorio n. 59310, del 17.05.1993 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 01.06.1993 ai nn. 6979/4537. Tra i beni oggetto dell'eredità risultava compreso, per la quota di $\frac{1}{2}$, fabbricato posto in Lugo via Mazzini/angolo P.zza I Maggio, distinto al N.C.E.U. alla partita 1835 fg. 107 mappale 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXX, libero da vincoli matrimoniali, e XXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, donavano alla madre signora XXXXXXXXXXXXX, sopra citata, per la quota globale di $\frac{1}{2}$, il diritto di



usufrutto generale vitalizio sugli immobili censiti al fg. 107 mapp. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, con atto di donazione a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri Repertorio n. 59311, del 17.05.1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 01.06.1993 ai nn. 6978/4536.

I suddetti signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXX ereditavano la quota di $\frac{1}{2}$, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, le unità immobiliari censite al fg. 107 map. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, da atto di successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n. 46/5000 del 27.03.1998 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 13.02.1999 ai nn. 2022/1368.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXX, acquistavano in parti uguali dal Comune di Lugo un relitto di terreno sito in P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140/1/2 (edificabile), già facente parte della stessa piazza, da atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cattani Giacomo, Repertorio n. 17666/5016 del 16.12.1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 08.02.1964 ai nn. 1413/1112.

Ancor prima, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra detto, acquisiva una casa di abitazione sita in Lugo (RA), via Mazzini/P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140 da successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato



a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX e deceduto in XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 05.05.1958 ai nn. 2857/2349. Mediante il testamento olografo del 15.09.1956, pubblicato negli atti del Notaio Bandini Sergio in data 27.11.1957, Repertorio n. 6574/718, registrato a Ravenna il 16.12.1957 al n. 1537 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 17.01.1958 ai nn. 427/370, veniva assegnata l'abitazione in Lugo, via Mazzini/P.zza I Maggio al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX, sulla quale spetta il diritto di abitazione a favore della coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX. Agli altri figli del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX erano devoluti altri immobili.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Aggiornati al 27.03.2018)

Si rinvia a quanto riportato in merito nelle ispezioni ipotecarie di cui all' All. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q,r,s,t) e nella allegata Relazione Notarile Sostitutiva sulle risultanze ipotecarie (All. 4) prodotta ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, come modificato dal Decreto Legge 14.03.2005 n.35 , convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 14 maggio 2005 , a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017.

In sintesi gli atti pregiudizievoli possono così indicarsi:



ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 590.000,00 (euro cinquecentonovantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 29.09.2010 al n. 18327 del Registro Generale e al n. 4256 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49,**



cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 627.480,50 (euro seicentoventisette milaquattrocentottanta/50), iscritta alla Agenzia delle Entrate



di Ravenna il giorno 28.10.2010 al n. 20264 del Registro Generale e al n. 4744 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 627.480,50 (euro seicentoventisettemilaquattrocentottanta/50) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41.**



- IPOTECA GIUDIZIALE per € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23217 del Registro Generale e al n. 5386 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in Siena, XXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita €**



1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23218 del Registro Generale e al n. 5387 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di €



150.000,00 (euro centocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala



A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 17.12.2010 al n. 23828 del Registro Generale e al n. 5502 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:



A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n.
31988/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa



cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.01.2011 al n. 1819 del Registro Generale e al n. 322 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319,



gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4,



Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 200.000,00 (euro duecentomila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23337 del Registro Generale e al n. 4615 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;



GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita



€ 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 745.000,00 (euro settecentoquarantacinquemila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23338 del Registro Generale e al n. 4616 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 625.109,47 (euro seicentoventicinquemilacentonove/47) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-



3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;

- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

TRASCRIZIONI CONTRO

- CONFERIMENTO IN SOCIETA' atto trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 18.11.2009 al n. 21937 del Registro Generale e al n. 13077 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni;

ATTO : Atto notarile pubblico – Atto tra vivi a Rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.10.2009 n. 14951/8093, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- **2° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un**



appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.



- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 21.04.2011 al n. 7355 del Registro Generale e al n. 4558 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 14, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80. Si segnala che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il subalterno dell'immobile con il numero 14 invece del numero 34.
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati**



del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di



Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7454 del Registro Generale e al n. 4628 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n.
24585, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7455 del Registro Generale e al n. 4629 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;



A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n.
24579, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale



98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7456 del Registro Generale e al n. 4630 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;



ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24582, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di



Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- RETTIFICA A REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2011 al n. 7848 del Registro Generale e al n. 4887 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio



posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.

- **2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;**
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2012 al n. 6756 del Registro Generale e al n. 4614 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 21.11.2011 n. 26946/1, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un**



appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7,



Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro Particolare;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale/partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto;

ATTO: atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Ravenna, notificato in data 12.06.2017, Rep. n. 686;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- **2° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita €**



1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per



i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I titoli edilizi abilitativi afferenti al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato e quelli direttamente interessanti il medesimo, a partire dalla sua originaria realizzazione, risultano essere i seguenti:

- Permesso di costruire del 17.01.1963, Prot. n. 11197, per nuova costruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni e negozi, in esito alla Pratica Edilizia n. 508-BIS-1963 (All. 7a);
- Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Romagna per le Province di Ravenna – Ferrara – Forlì, Prot. n. 158 del 12.02.1963 (All. 7b);
- Rilascio della licenza per l'uso delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato dell'edificio da parte della Prefettura di Ravenna in data 10.09.1964, n. 5195/1.23.3 (All. 7c);
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 30.04.1964, Prot. n. 3755, per sostituzione del coperto già autorizzato sostituendolo con uno a mansarda in esito alla Pratica Edilizia n. 182/64 (All. 7d);
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità Prot. n. 11819 del 23.12.1964, relativamente ai lavori di cui ai titoli edilizi abilitativi n. 508/63 e 182/64, apparentemente rimasta senza pronunciamento da parte del Comune di Lugo, a meno che il medesimo, pur rilasciato, oggi non sia più reperibile nell'archivio comunale (All. 7e). Si precisa comunque che



il CTU ha richiesto tutta la documentazione agli atti relativa alle suddette pratiche edilizie e come già riferito in esse non è stato rinvenuto.

- Certificazione del Comune di Lugo del 15.01.1965 relativa alla consistenza dell'edificio realizzato e alle date di inizio (1.08.1963) e fine dei lavori (31.12.1964) (All. 7f). Detto documento sembra essere sostitutivo dell'abitabilità di cui non si è trovata traccia.
- Concessione a sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, per esecuzione di opere difformi dalla licenza edilizia n. 11197 del 17.01.1963, consistenti in diversa distribuzione e riduzione delle unità immobiliari al P. T., cambio d'uso al P. 1 da residenza a terziario con esecuzione di modifiche interne in entrambi i piani, più lievi varianti di prospetto e costruzione di scala interna, in esito alla Pratica Edilizia n. 165/97 (All. 7g);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità ad uso commerciale del 25.03.1998, Prot. n. 8296, riferito all'immobile ubicato in Lugo, Corso Mazzini censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 107, mapp. 140, sub. 34, soggetto a diversa distribuzione delle U.I. al P.T. come da Pratica di Sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, di cui alla Pratica Edilizia 165/97 (All. 7h);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 28.12.1998, Prot. n. 33749, riferito alle parti comuni (gallerie, ingressi e servizi) del complesso condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al Foglio 107 mapp. 140, subb. 1, 2, 3, 4, soggette alla Concessione Edilizia n. 11197 del 17.01.1963 e alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 30317 del 14.11.1997, di cui alle Pratiche Edilizie 508/bis/63 e 165/97 (All. 7i);



- Permesso di Costruire del 14.02.2007, per ristrutturazione edilizia del P. 1 per il ricavo di n. 3 appartamenti e n. 5 uffici, di cui alla Pratica Edilizia n. 594/2006 (All. 7l);
- DIA del 25.01.2008 - Pratica Edilizia n. 54/2008, per opere di manutenzione straordinaria al P. 4, relativamente ai subb. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 40 del mapp. 140 al foglio 107 (All. 7m);
- DIA del 07.03.2008 - Pratica Edilizia 138/2008, per opere di “ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato per il ricavo di appartamenti ed uffici al P. 1” (All. 7n);
- Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ad uso civile abitazione e uffici, relativamente ai subb. 48, 49, 50, 51, 52 (uffici) e 53, 54, 55 (alloggi) del mapp. 140 al foglio 107 del Comune di Lugo, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alle Pratiche Edilizie 594/2006 e 138/2008 (All. 7o).

Dall'accesso agli atti del SUE dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stata reperita la documentazione appena citata relativa ai titoli abilitativi dell'attuale edificio e dell'unità immobiliare in oggetto.

Dai riscontri in sito di comparazione fra stato legittimo e stato attuale, sono emerse le seguenti difformità:

- l'altezza della porta di ingresso, la quale dai rilievi è risultata essere pari a m 2,42, mentre nell'elaborato relativo allo stato legittimo risulta indicata pari a m 2,10;
- presenza di controsoffittatura nell'ingresso per un'area pari a m 1,45 x m 2,15 ad un'altezza di m 2,60 dal pavimento;



- le dimensioni (b x h) del vano finestra maggiore dell'ufficio sul lato Nord-Ovest nello stato legittimo risultano di m 1,25 x m 1,50 , mentre da rilievo sono pari a m 1,20 x m 1,50.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area inquadrata dal RUE come segue (All. 1):

ACS – Centro storici (TIT.IV – Capo 4.1).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occorre premettere che in data 25.06.2018 è stato effettuato un sopralluogo congiunto da parte del sottoscritto CTU e del Custode, riscontrando l'impossibilità ad accedere ai beni esecutati. Conseguentemente si è proceduto all'affissione sulla porta di ingresso dell'avviso che necessitava procedere alla sostituzione della serratura al fine di poter prendere custodia del bene. Successivamente in data 16.07.2018, previo accordo con il Custode, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per prendere visione dei luoghi ed effettuare i necessari rilievi metrici e le riprese fotografiche.

Al momento del sopralluogo del 16.07.2018 l'immobile appariva non occupato da alcuno, privo di arredi e senza gli allacciamenti ai servizi di rete. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate riferite a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come parte locatrice, non risultano esservi contratti di locazione in essere per detti locali (All. 11).



DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Quello in oggetto scaturisce già da una suddivisione in lotti del compendio esecutato, per cui non è opportuna, né giustificata la formazione di ulteriori lotti e la sua vendita verrà pertanto proposta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione, posta al piano primo, di fabbricato in condominio, sito in Comune di Lugo, Piazza I Maggio n. 5/2. Il complesso edilizio di cui fa parte risulta costituito da numerose unità ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale dal piano terra fino al terzo, mentre il piano quarto risulta destinato a cantine, depositi e locali tecnici. L'edificio risulta collocato in angolo tra Corso Mazzini e Piazza Primo Maggio del suddetto Comune.

L'immobile consiste in un'unità immobiliare ad uso uffici posta al piano primo, al quale si accede dalla galleria, lato Piazza I Maggio ed è distribuito su un unico piano in tre uffici, un bagno e l'ingresso.

Nel prosieguo si illustrano le caratteristiche salienti dell'edificio complessivo e della porzione in oggetto che gli appartiene.

- **STRUTTURA**



- **Strutture Verticali** : in conglomerato cementizio armato;
- **Strutt. Orizz. (Solaio)**: in laterocemento;
- **Copertura** : nelle porzioni in falda dell'edificio condominiale con manto in coppi di laterizio e in guaina bituminosa nelle parti piane;
- **Altezze interne** : l'altezza degli ambienti principali è pari a m 2,99, ad esclusione di un'area pari a m 1,45 x m 2,15 controsoffittata ad un'altezza di m 2,60 dal pavimento
- **FINITURE INTERNE**
 - **Pareti Interne** : intonacate e tinteggiate ;
 - **Infissi Interni** : in laminato in tutti gli ambienti;
 - **Pavim. Interne** : in lastre di marmo e di tipo ceramico nel bagno;
 - **Bagno** : presenta un rivestimento di tipo ceramico fino ad un'altezza di m 2,00, dotato di vaso, bidè, lavabo e doccia, priva però del relativo box.
- **FINITURE ESTERNE**
 - **Pareti Esterne** : rivestimento in listelli di laterizio tipo mattone faccia vista;
 - **Infissi Esterni** : nuovi, in PVC con vetrocamera nei locali esposti a Nord-Ovest e in legno con vetrocamera nei locali esposti a Sud-Est. Il vano murario di alloggiamento di questi ultimi risulta rivestito con banchine, stipiti e architrave in granito, mentre nei restanti è presente esclusivamente la banchina.

IMPIANTI

L'impianto elettrico e quello di riscaldamento/raffrescamento sono risultati non ultimati. Più precisamente, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento/raffrescamento, era stato previsto un impianto con pompa di



calore ma ad oggi non presente. L'impianto elettrico, come si evince dalle foto, evidenzia le scatole prive dei relativi cavi, frutti e placche di ricoprimento.

Dall'accesso agli atti presso il SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, lo scrivente ha potuto comunque visionare le prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico e termoidraulico (All.ti 20a e 20b) del bene in oggetto (sub. 49).

E' stato inoltre possibile reperire le prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico riferito alle parti comuni condominiali (All. 9a) e per l'impianto elevatore dell'edificio cui fa parte l'immobile esecutato (All. 9b).

ACCESSORI

L'immobile oggetto di esecuzione non risulta dotato di alcun accessorio.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione appare ottimo, in quanto i locali sono stati oggetti di intervento di ristrutturazione radicale a cui non è mai seguita una loro utilizzazione e le carenze impiantistiche lo confermano. I materiali e le finiture fino ad oggi realizzate risultano ovunque di qualità medio-alta.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, calcolata secondo le specifiche istruzioni fornite dalla Agenzia del Territorio, risulta di **mq. 71 circa**.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, assumendo come riferimento iniziale il valore di mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, a cui verranno applicati coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione/manutenzione e caratteristiche intrinseche e peculiari dell’immobile.

Le informazioni sui valori di mercato sono state assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2° semestre 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione ;
- consistenza ;
- tipologia edilizia ;
- regolarità edilizia ;
- stato di conservazione e manutenzione generale ;
- uso dei materiali e tipo di finiture ;
- dotazione di servizi comuni ;



- appetibilità ;
- alienazione di immobili simili.

Considerate le difformità già evidenziate nel capitolo “Regolarità edilizia, destinazione urbanistica” relativamente alla differenza di dimensione della porta di ingresso, misurata pari a m 2,42, mentre da stato legittimo risulterebbe di m 2,10, la presenza di controsoffittatura in corrispondenza dell'ingresso per un'area pari m 1,45 x m 2,15 ad un'altezza di m 2,60 dal pavimento e le diverse dimensioni (b x h) del vano finestra maggiore dell'ufficio sul lato Nord-Ovest nello stato legittimo risultano di m 1,25 x m 1,50 , che da rilievo sono pari a m 1,20 x m 1,50.

Il costo stimato per le pratiche di regolarizzazione edilizia si valuta per onorari, spese ed oblazioni pari a circa € 4.000,00, oneri previdenziali ed IVA inclusi, precisando inoltre che la parcella professionale è comunque soggetta a valutazioni anche soggettive del professionista.

Vanno inoltre considerati i costi relativi agli interventi di completamento dell'impianto elettrico e dell'impianto termico, i quali ammontano a circa € 7.500,00, IVA inclusa.

Tenuto conto inoltre delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni (2016-2017), che ammontano complessivamente ad € 1.354,19 .

Visto l'attuale andamento di stagnazione del settore immobiliare, il sottoscritto in condizioni di libero mercato stima:

- il valore commerciale del bene in oggetto a nuovo, libero, si stima pari a:
Sup. Comm. mq. 71 x € 2.000,00 = € 142.000,00
- il coefficiente riduttivo in funzione dello stato di conservazione/manutenzione



dell'immobile = 0.90

- il coefficiente riduttivo per l'assenza di garanzia riguardo ad eventuali vizi del bene = 0,85
- i costi di regolarizzazione delle difformità assommano ad € 4.000,00
- i costi di completamento dell'impianto elettrico e termico € 7.500,00
- spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni € 1.354,19

ne discende un valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 142.000,00 \times 0,90 \times 0,85 - \text{€ } 4.000,00 - \text{€ } 7.500,00 - \text{€ } 1.354,19 = \\ & \text{€ } 95.775,81 \end{aligned}$$

Pertanto in cifra tonda si ritiene equo determinare in

€ 96.000,00 (euro novantaseimila/00) l'importo da proporre a base d'asta per l'immobile, che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova.

Per il bene in oggetto si fornisce inoltre il valore locativo dell'immobile ultimato, che si stima di 5,70 €/mq/mese e dunque complessivamente di mq 71 x € 5,70 = € 404,70 mensili.



3° LOTTO

(Porzione di fabbricato in Comune di Lugo (RA)

Corso G. Mazzini n. 3)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato a più unità residenziali e commerciali, di tipo condominiale, sito in Comune di Lugo (RA) Corso Giuseppe Mazzini n. 3, scala A, adibito ad uso residenziale, posto al piano primo, con annessa cantina al piano quarto avente una superficie commerciale complessiva di mq. **98 circa**.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, al 22.03.2018 (data della visura), il bene pignorato risultava intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,**

proprietaria per la nuda proprietà di 1/1; risulta attualmente così identificato al Catasto Urbano del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Foglio 107, particella 140, Sub. 54,** porzione di fabbricato in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3, Piano: 1-4, scala A, cat. A/2, Classe 4, Cons. 4,5 vani, Sup. Cat. 98 mq, Rendita € 546,15.

Si segnala che ad oggi, la società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta avere la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed al conseguente



consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Nell'allegata visura catastale del 22.03.2018, evidentemente non essendo ancora stata effettuata la voltura della proprietà, la società esecutata ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ risulta invece proprietaria della sola nuda proprietà.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto confina con distacco su Piazza Primo Maggio e Corso Mazzini, mappali numeri 604, 284, 642, 585, 139, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Elio Casalino di Roma in data 21.02.2013, Rep. n°. 39111, racc. n. 17817, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 il 25.02.2013 al n. 5470 – 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, ai n.ri 3252/2183, nello specifico si rileva quanto segue:

“Gli immobili suddetti vengono tutti conferiti nella condizione giuridica e di fatto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni.”

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Dalla visura catastale del 22.03.2018 l'immobile risulta ubicato in Comune di



Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3, scala A, piani primo e quarto; nell'atto di pignoramento è stata correttamente indicata l'ubicazione dell'immobile in Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3. **Si riconferma che al momento della visura catastale del 22.03.2018 non risultava ancora aggiornata la voltura catastale della proprietà, figurando ancora la ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ semplicemente come nuda proprietaria dell'immobile, quando invece, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, il diritto di usufrutto si consolidava con la nuda proprietà.**

Gli altri dati dell'identificazione catastale coincidono con gli omologhi dell'atto di pignoramento.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto attualmente risulta essere intestato a:

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, con sede legale in ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, C.F./P.I. ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, proprietaria per 1000/1000. Dalla visura catastale e dalla Certificazione Notarile sulle risultanze ipotecarie a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017, si evince che alla suddetta società fa capo la quota di 1/1 della sola nuda proprietà dell'immobile in oggetto, mentre l'usufrutto dello stesso appartiene alla signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~, nata il ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ a ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~.

Il CTU segnala invece che la suddetta signora ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~



risulta deceduta a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di morte (All. 6) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX e conseguentemente ad oggi la società XXXXXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto in forza del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore del condominio (XXXXXXXXXXXXXXXX) ha fornito allo scrivente CTU il prospetto della situazione contabile relativa agli anni 2015 - 2016 - 2017 per l'unità immobiliare esecutata, da cui emerge uno stato debitorio da parte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXX per € 3.618,94 (All. 28), di cui € 794,61 relativi all'arretrato insoluto del 2015, € 1.400,08 relativi al bilancio consuntivo 2016 ed € 1.424,25 relativi al bilancio consuntivo 2017. Nella valutazione del bene si terrà conto solo dell'insoluto relativo agli anni 2016 - 2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Sulla base di quanto si evince dalla Relazione Notarile Sostitutiva del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017 (All. 4), la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), acquisiva la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, dalla società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXX, per atto di Conferimento in società a rogito Notaio Casalino Elio del 21.02.2013, Rep. n. 39111/17817,



trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, all'art. 3252 del Registro Generale e all'art. 2183 del Registro Particolare (All. 5).

Il bene pervenne alla sopra citata società XXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, dal Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX ed in regime di separazione dei beni, da atto di conferimento in società a rogito Notaio Favalaro Antonio del 23.10.2009, Rep. n. 14951/8093, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 18.11.2009, all'art. 21937 del Registro Generale e all'art. 13077 del Registro Particolare.

La suddetta trascrizione risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda in data 05.05.2011 ai nn. 8247/1503
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9363/1680
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9364/1681
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9365/1682
- inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. in data 08.08.2013 ai nn. 12885/1913
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16895/2679
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16896/2680
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16897/2681.

Precedentemente al predetto Sig. XXXXXXXXXXXXX, pervenne la nuda proprietà dell'immobile in oggetto a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Plessi Paolo Mario n. 77771/27265 di rep. del 09.06.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 19.06.2008 ai nn. 13448/8001, secondo cui i signori:

- XXXXXXXXXXXXX sopra citato;
- XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;



- XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;-
- XXXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
procedevano a divisione di alcuni immobili di loro proprietà.

Gli immobili in oggetto, venivano assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ in nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà) e per la quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietaria della quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto).

Precedentemente i signori XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXX acquisivano la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della quota parte di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 107, mapp. 140, Sub. 20, 21, 22, 23, 24, 28, 34 e 40, oltre ad altro, dal padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Dott. Argelli Marisa, Repertorio n. 34975/8109, del 10.11.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 02.12.2005 ai nn. 29549/17656.

Dalla già citata Certificazione Notarile sulle Risultanze Ipotecarie, si rileva che il quadro "D" del predetto atto di donazione riferisce quanto segue: *"è compresa nella donazione la nuda comproprietà in ragione di un mezzo delle cose e parti comuni tali per legge o destinazione fra le quali quelle distinte al catasto fabbricati di Lugo al foglio 107 con i mappali 140 sub 1, 140 sub 2, 140 sub 3, 140 sub 4 (beni comuni non censibili) la donazione è stata fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e*



passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con la servitù d'uso di locale cabina Enel trascritta a Ravenna il 02 marzo 1965 all'art. 1338.”

Ancor prima, i predetti signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) accettavano l'eredità relitta dal defunto padre XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, eredità loro devoluta in forza di testamento pubblico Notaio Cesare Alberto Forestieri del 10.03.1980 registrato con atto in data 25.01.1993 al n. 59093 di rep. del suddetto Notaio ed in virtù di rinuncia all'eredità da parte della madre Emilia Diena, con atto del medesimo Notaio del 17.05.1993, Repertorio n. 58309. Il suddetto atto di accettazione espressa di eredità fu redatto a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri, Repertorio n. 59310, del 17.05.1993 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 01.06.1993 ai nn. 6979/4537. Tra i beni oggetto dell'eredità risultava compreso, per la quota di $\frac{1}{2}$, fabbricato posto in Lugo via Mazzini/angolo P.zza I Maggio, distinto al N.C.E.U. alla partita 1835 fg. 107 mappale 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXX, libero da vincoli matrimoniali, e XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, donavano alla madre signora XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra citata, per la quota globale di $\frac{1}{2}$, il diritto di usufrutto generale vitalizio sugli immobili censiti al fg. 107 mapp. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, con atto di donazione a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri Repertorio n. 59311, del 17.05.1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 01.06.1993 ai nn. 6978/4536.



I suddetti signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ereditavano la quota di $\frac{1}{2}$, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, le unità immobiliari censite al fg. 107 map. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, da atto di successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n. 46/5000 del 27.03.1998 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 13.02.1999 ai nn. 2022/1368.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, acquistavano in parti uguali dal Comune di Lugo un relitto di terreno sito in P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140/1/2 (edificabile), già facente parte della stessa piazza, da atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cattani Giacomo, Repertorio n. 17666/5016 del 16.12.1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 08.02.1964 ai nn. 1413/1112.

Ancor prima, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra detto, acquisiva una casa di abitazione sita in Lugo (RA), via Mazzini/P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140 da successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Faenza (RA) il 09.03.1891 e deceduto in Lugo (RA) il 26.10.1957, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 05.05.1958 ai nn. 2857/2349. Mediante il testamento olografo del 15.09.1956, pubblicato negli atti del Notaio Bandini Sergio in data 27.11.1957, Repertorio n. 6574/718, registrato a Ravenna il 16.12.1957 al n. 1537 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il



17.01.1958 ai nn. 427/370, veniva assegnata l'abitazione in Lugo, via Mazzini/P.zza I Maggio al figlio [REDACTED] sulla quale spetta il diritto di abitazione a favore della coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX. Agli altri figli del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX erano devoluti altri immobili.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Aggiornati al 27.03.2018)

Si rinvia a quanto riportato in merito nelle ispezioni ipotecarie di cui all' All. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q,r,s,t) e nella allegata Relazione Notarile Sostitutiva sulle risultanze ipotecarie (All. 4) prodotta ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, come modificato dal Decreto Legge 14.03.2005 n.35 , convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 14 maggio 2005 , a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017.

In sintesi gli atti pregiudizievoli possono così indicarsi:

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 590.000,00 (euro cinquecentonovantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 29.09.2010 al n. 18327 del Registro Generale e al n. 4256 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del



Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n.

26194, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in

oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani**



4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 627.480,50 (euro seicentoventisette milaquattrocentottanta/50), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23216 del Registro Generale e al n. 5385 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 627.480,50 (euro seicentoventisette milaquattrocentottanta/50) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:



A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n.
27802, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- **3° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7,



Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23217 del Registro Generale e al n. 5386 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- **3° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), iscritta



alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23218 del Registro Generale e al n. 5387 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini**



n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 17.12.2010 al n. 23828 del Registro Generale e al n. 5502 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:



XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.01.2011 al n. 1819 del Registro Generale e al n. 322 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:
A CARICO: XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319,



gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4,



Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 200.000,00 (euro duecentomila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23337 del Registro Generale e al n. 4615 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;



GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita



€ 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 745.000,00 (euro settecentoquarantacinquemila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23338 del Registro Generale e al n. 4616 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 625.109,47 (euro seicentoventicinquemilacentonove/47) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-



- 3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
 - **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

TRASCRIZIONI CONTRO

- CONFERIMENTO IN SOCIETA' atto trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 18.11.2009 al n. 21937 del Registro Generale e al n. 13077 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni;

ATTO : Atto notarile pubblico – Atto tra vivi a Rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.10.2009 n. 14951/8093, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



- appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.



- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 21.04.2011 al n. 7355 del Registro Generale e al n. 4558 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 14, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80. Si segnala che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il subalterno dell'immobile con il numero 14 invece del numero 34.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- **3° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di



Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7454 del Registro Generale e al n. 4628 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24585, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa**



cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7455 del Registro Generale e al n. 4629 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;



A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24579, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**



- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7456 del Registro Generale e al n. 4630 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;



ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24582, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di



Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- RETTIFICA A REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2011 al n. 7848 del Registro Generale e al n. 4887 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio



- posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
 - **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2012 al n. 6756 del Registro Generale e al n. 4614 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 21.11.2011 n. 26946/1, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.



- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- **3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;**
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo



al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7,
Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il
giorno 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro
Particolare;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale/partita IVA
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto;

ATTO: atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili
dell'Ufficiale Giudiziario di Ravenna, notificato in data 12.06.2017, Rep. n. 686;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio
posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-
3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107,
con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup.
Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un
appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA),
Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune
di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4,
Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;



- **3° LOTTO** - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per



i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I titoli edilizi abilitativi afferenti al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato e quelli direttamente interessanti il medesimo, a partire dalla sua originaria realizzazione, risultano essere i seguenti:

- Permesso di costruire del 17.01.1963, Prot. n. 11197, per nuova costruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni e negozi, in esito alla Pratica Edilizia n. 508-BIS-1963 (All. 7a);
- Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Romagna per le Province di Ravenna – Ferrara – Forlì, Prot. n. 158 del 12.02.1963 (All. 7b);
- Rilascio della licenza per l'uso delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato dell'edificio da parte della Prefettura di Ravenna in data 10.09.1964, n. 5195/1.23.3 (All. 7c);
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 30.04.1964, Prot. n. 3755, per sostituzione del coperto già autorizzato sostituendolo con uno a mansarda in esito alla Pratica Edilizia n. 182/64 (All. 7d);
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità Prot. n. 11819 del 23.12.1964, relativamente ai lavori di cui ai titoli edilizi abilitativi n. 508/63 e 182/64, apparentemente rimasta senza pronunciamento da parte del Comune di Lugo, a meno che il medesimo, pur rilasciato, oggi non sia più reperibile nell'archivio comunale (All. 7e). Si precisa comunque che



il CTU ha richiesto tutta la documentazione agli atti relativa alle suddette pratiche edilizie e come già riferito in esse non è stato rinvenuto.

- Certificazione del Comune di Lugo del 15.01.1965 relativa alla consistenza dell'edificio realizzato e alle date di inizio (1.08.1963) e fine dei lavori (31.12.1964) (All. 7f). Detto documento sembra essere sostitutivo dell'abitabilità di cui non si è trovata traccia.
- Concessione a sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, per esecuzione di opere difformi dalla licenza edilizia n. 11197 del 17.01.1963, consistenti in diversa distribuzione e riduzione delle unità immobiliari al P. T., cambio d'uso al P. 1 da residenza a terziario con esecuzione di modifiche interne in entrambi i piani, più lievi varianti di prospetto e costruzione di scala interna, in esito alla Pratica Edilizia n. 165/97 (All. 7g);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità ad uso commerciale del 25.03.1998, Prot. n. 8296, riferito all'immobile ubicato in Lugo, Corso Mazzini censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 107, mapp. 140, sub. 34, soggetto a diversa distribuzione delle U.I. al P.T. come da Pratica di Sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, di cui alla Pratica Edilizia 165/97 (All. 7h);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 28.12.1998, Prot. n. 33749, riferito alle parti comuni (gallerie, ingressi e servizi) del complesso condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al Foglio 107 mapp. 140, subb. 1, 2, 3, 4, soggette alla Concessione Edilizia n. 11197 del 17.01.1963 e alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 30317 del 14.11.1997, di cui alle Pratiche Edilizie 508/bis/63 e 165/97 (All. 7i);



- Permesso di Costruire del 14.02.2007, per ristrutturazione edilizia del P. 1 per il ricavo di n. 3 appartamenti e n. 5 uffici, di cui alla Pratica Edilizia n. 594/2006 (All. 7l);
- DIA del 25.01.2008 - Pratica Edilizia n. 54/2008, per opere di manutenzione straordinaria al P. 4, relativamente ai subb. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 40 del mapp. 140 al foglio 107 (All. 7m);
- DIA del 07.03.2008 - Pratica Edilizia 138/2008, per opere di “ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato per il ricavo di appartamenti ed uffici al P. 1” (All. 7n);
- Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ad uso civile abitazione e uffici, relativamente ai subb. 48, 49, 50, 51, 52 (uffici) e 53, 54, 55 (alloggi) del mapp. 140 al foglio 107 del Comune di Lugo, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alle Pratiche Edilizie 594/2006 e 138/2008 (All. 7o).

Dall'accesso agli atti del SUE dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stata reperita la documentazione appena citata relativa ai titoli abilitativi dell'attuale edificio e dell'unità immobiliare in oggetto.

Dai riscontri in sito di comparazione fra stato legittimo e stato attuale, è emersa quale unica difformità l'altezza di una porta-finestra situata nel bagno. Le dimensioni del vano porta-finestra dello stato legittimo sono di m 0,80 x m 2,40 , mentre da rilievo sono risultate pari a m 0,80 x m 2,24.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area inquadrata dal



RUE come segue (All. 1):

ACS – Centro storici (TIT.IV – Capo 4.1).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occorre premettere che in data 25.06.2018 è stato effettuato un sopralluogo congiunto da parte del sottoscritto CTU e del Custode, riscontrando l'impossibilità ad accedere ai beni esecutati. Conseguentemente si è proceduto all'affissione sulla porta di ingresso dell'avviso che necessitava procedere alla sostituzione della serratura al fine di poter prendere custodia del bene. Successivamente in data 16.07.2018, previo accordo con il Custode, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per prendere visione dei luoghi ed effettuare i necessari rilievi metrici e le riprese fotografiche.

Al momento del sopralluogo del 16.07.2018 l'immobile appariva non occupato da alcuno, privo di arredi e senza gli allacciamenti ai servizi di rete. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate riferite a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come parte locatrice, non risultano esservi contratti di locazione in essere per detti locali (All. 11).

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Quello in oggetto scaturisce già da una suddivisione in lotti del compendio esecutato, per cui non è opportuna, né giustificata la formazione di ulteriori



lotti e la sua vendita verrà pertanto proposta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione di fabbricato in condominio, sito in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3, scala A. Il complesso edilizio di cui fa parte risulta costituito da numerose unità ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale dal piano terra fino al terzo, mentre il piano quarto risulta destinato a cantine, depositi e locali tecnici. L'edificio risulta collocato in angolo tra Corso Mazzini e Piazza Primo Maggio del suddetto Comune.

L'immobile consiste in un appartamento ad uso abitazione posta al piano primo, con annessa cantina al piano quarto. L'appartamento è distribuito su un unico piano in ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, un balcone e un disimpegno, il tutto collegato da un corridoio.

Nel prosieguo si illustrano le caratteristiche salienti dell'edificio complessivo e della porzione in oggetto che gli appartiene.

• STRUTTURA

- **Strutture Verticali** : in conglomerato cementizio armato;
- **Strutt. Orizz. (Solaio)**: in laterocemento;
- **Copertura** : nelle porzioni in falda dell'edificio condominiale con manto in coppi di laterizio e in guaina bituminosa nelle parti piane;



- **Altezze interne** : l'altezza risulta pari a m 2,98 in tutti gli ambienti.
- **FINITURE INTERNE**
- **Pareti Interne** : intonacate e tinteggiate ;
- **Infissi Interni** : in laminato in tutti gli ambienti;
- **Pavim. Interne** : in marmo nell'ingresso e nel soggiorno, di tipo ceramico nell'angolo cottura e nel bagno e in parquet negli altri ambienti;
- **Angolo cottura:** con fascia di rivestimento ceramico di altezza pari a m 1,20 fra piano di lavoro e pensili;
- **Bagno** : presenta un rivestimento di tipo ceramico fino ad un'altezza di m 2,20, dotato di vaso, bidè, lavabo e doccia completa di box.
- **FINITURE ESTERNE**
- **Pareti Esterne** : : rivestimento in listelli di laterizio tipo mattone faccia vista;
- **Infissi Esterni** : nuovi, in legno con vetrocamera in tutti i locali tranne nel bagno, in cui è presente un infisso in acciaio verniciato. Il vano murario di alloggiamento degli infissi, ad esclusione del bagno in cui è presente solo la soglia, risulta rivestito con banchine, stipiti e architrave in granito.

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è autonomo a gas metano, con radiatori in ghisa. E' pure presente l'impianto citofonico.

Dall'accesso agli atti presso il SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza delle prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico e termoidraulico (All.ti 26a e 26b) del bene in oggetto (sub. 54).

E' stato inoltre possibile reperire le prescritte dichiarazioni di conformità alle



vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico riferito alle parti comuni condominiali (All. 9a) e per l'impianto elevatore dell'edificio cui fa parte l'immobile esecutato (All. 9b).

ACCESSORI

All'immobile oggetto di esecuzione, risulta annessa una cantina al piano quarto, avente una superficie pari a mq 6,09 circa per un'altezza massima pari a m 2 e minima pari a m 1,20.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione appare ottimo, in quanto i locali sono stati oggetti di intervento di ristrutturazione radicale a cui non è mai seguita una loro utilizzazione. I materiali e le finiture risultano ovunque di qualità medio-alta.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, calcolata secondo le specifiche istruzioni fornite dalla Agenzia del Territorio, risulta di **mq. 98 circa**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello **“sintetico - comparativo”**, assumendo come riferimento iniziale il valore di



mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, a cui verranno applicati coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione/manutenzione e caratteristiche intrinseche e peculiari dell'immobile.

Le informazioni sui valori di mercato sono state assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto 2° semestre 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione ;
- consistenza ;
- tipologia edilizia ;
- regolarità edilizia ;
- stato di conservazione e manutenzione generale ;
- uso dei materiali e tipo di finiture ;
- dotazione di servizi comuni ;
- appetibilità ;
- alienazione di immobili similari.

Considerata la difformità, già evidenziata nel capitolo "Regolarità edilizia, destinazione urbanistica", relativa alle diverse dimensioni del vano porta-finestra situato nel bagno, le quali da stato legittimo sono pari a m 0,80 x m 2,40, mentre da rilievo sono risultate essere pari a m 0,80 x m 2,24. Il costo stimato per le



pratiche di regolarizzazione edilizia si valuta per onorari, spese ed oblazioni pari a circa € 2.500,00 , oneri previdenziali ed IVA inclusi, precisando inoltre che la parcella professionale è comunque soggetta a valutazioni anche soggettive del professionista.

Tenuto conto inoltre delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni (2016-2017), che ammontano complessivamente ad € 1.532,51 .

Visto l'attuale andamento di stagnazione del settore immobiliare, il sottoscritto in condizioni di libero mercato stima:

- il valore commerciale del bene in oggetto a nuovo, libero, si stima pari a:
Sup. Comm. mq. 98 x € 2.000,00 = € 196.000,00
- il coefficiente riduttivo in funzione dello stato di conservazione/manutenzione dell'immobile = 0,90
- il coefficiente riduttivo per l'assenza di garanzia riguardo ad eventuali vizi del bene = 0,85
- i costi di regolarizzazione delle difformità assommano ad
€ 2.500,00
- spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni
€ 1.532,51

ne discende un valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 196.000,00 \times 0,90 \times 0,85 - \text{€ } 2.500,00 - \text{€ } 1.532,51 = \\ & \text{€ } 145.907,49 \end{aligned}$$

Pertanto in cifra tonda si ritiene equo determinare in

€ 146.000,00 (euro centoquarantaseimila/00) l'importo da proporre a base



d'asta per l'immobile, che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova.

Per il bene in oggetto si fornisce inoltre il valore locativo che si stima di 5,90 €/mq/mese e dunque complessivamente di mq 98 x € 5,90 = € 578,20 mensili.



4° LOTTO

(Porzione di fabbricato in Comune di Lugo (RA)

Corso G. Mazzini n. 3)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato a più unità residenziali e commerciali, di tipo condominiale, sito in Comune di Lugo (RA) Corso Giuseppe Mazzini n. 3, scala A, adibito ad uso residenziale, posto al piano secondo, con annessa cantina al piano quarto avente una superficie commerciale complessiva di mq. **180 circa.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, al 22.03.2018 (data della visura), il bene pignorato risultava intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

proprietaria per la nuda proprietà di 1/1; risulta attualmente così identificato al Catasto Urbano del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Foglio 107, particella 140, Sub. 56,** porzione di fabbricato in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3, Piano: 2-4, scala A, cat. A/2, Classe 4, Cons. 9 vani, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte mq 178), Rendita € 1.092,31.

Si segnala che ad oggi, la società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta avere la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a seguito del decesso



dell'usufruttuaria, Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXX** ed al conseguente consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Nell'allegata visura catastale del 22.03.2018, evidentemente non essendo ancora stata effettuata la voltura della proprietà, la società esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta invece proprietaria della sola nuda proprietà.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto confina con distacco su Piazza Primo Maggio e Corso Mazzini, mappali numeri 604, 284, 642, 585, 139, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Elio Casalino di Roma in data 21.02.2013, Rep. n°. 39111, racc. n. 17817, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 il 25.02.2013 al n. 5470 – 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, ai n.ri 3252/2183, nello specifico si rileva quanto segue:

“Gli immobili suddetti vengono tutti conferiti nella condizione giuridica e di fatto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni.”



**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E
QUANTO PIGNORATO**

Dalla visura catastale del 22.03.2018 l'immobile risulta ubicato in Comune di Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3, scala A, piani secondo e quarto; nell'atto di pignoramento è stata correttamente indicata l'ubicazione dell'immobile in Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3.

Si riconferma che al momento della visura catastale del 22.03.2018 non risultava ancora aggiornata la voltura catastale della proprietà, figurando ancora la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX semplicemente come nuda proprietaria dell'immobile, quando invece, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, il diritto di usufrutto si consolidava con la nuda proprietà.

Gli altri dati dell'identificazione catastale coincidono con gli omologhi dell'atto di pignoramento.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto attualmente risulta essere intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

proprietaria per 1000/1000. Dalla visura catastale e dalla Certificazione Notarile sulle risultanze ipotecarie a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017, si evince che alla suddetta società fa capo la quota di 1/1 della sola nuda proprietà dell'immobile in oggetto, mentre l'usufrutto



dello stesso appartiene alla signora XXXXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXXXX.

Il CTU segnala invece che la suddetta signora XXXXXXXXXXXXXXX risulta deceduta a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di morte (All. 6) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX e conseguentemente ad oggi la società XXXXXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto in forza del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore del condominio (XXXXXXXXXXXXXXXX) ha fornito allo scrivente CTU il prospetto della situazione contabile relativa agli anni 2015 - 2016 - 2017 per l'unità immobiliare eseguita, da cui emerge uno stato debitorio da parte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXX per € 3.618,94 (All. 33), di cui € 794,61 relativi all'arretrato insoluto del 2015, € 1.400,08 relativi al bilancio consuntivo 2016 ed € 1.424,25 relativi al bilancio consuntivo 2017. Nella valutazione del bene si terrà conto solo dell'insoluto relativo agli anni 2016 - 2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Sulla base di quanto si evince dalla Relazione Notarile Sostitutiva del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017 (All. 4), la società XXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXX



(esecutata), acquisiva la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di Conferimento in società a rogito Notaio Casalino Elio del 21.02.2013, Rep. n. 39111/17817, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, all'art. 3252 del Registro Generale e all'art. 2183 del Registro Particolare (All. 5).

Il bene pervenne alla sopra citata società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, dal Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed in regime di separazione dei beni, da atto di conferimento in società a rogito Notaio Favalaro Antonio del 23.10.2009, Rep. n. 14951/8093, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 18.11.2009, all'art. 21937 del Registro Generale e all'art. 13077 del Registro Particolare.

La suddetta trascrizione risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda in data 05.05.2011 ai nn. 8247/1503
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9363/1680
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9364/1681
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9365/1682
- inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. in data 08.08.2013 ai nn. 12885/1913
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16895/2679
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16896/2680
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16897/2681.

Precedentemente al predetto Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne la nuda proprietà dell'immobile in oggetto a seguito di atto di divisione a rogito Notaio



Plessi Paolo Mario n. 77771/27265 di rep. del 09.06.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 19.06.2008 ai nn. 13448/8001, secondo cui i signori:

- XXXXXXXXXXXX sopra citato;
- XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;-
- XXXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

procedevano a divisione di alcuni immobili di loro proprietà.

Gli immobili in oggetto, venivano assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ in nuda proprietà a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà) e per la quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto alla Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (già proprietaria della quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto).

Precedentemente i signori XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX acquisivano la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della quota parte di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 107, mapp. 140, Sub. 20, 21, 22, 23, 24, 28, 34 e 40, oltre ad altro, dal padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Dott. Argelli Marisa, Repertorio n. 34975/8109, del 10.11.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 02.12.2005 ai nn. 29549/17656.

Dalla già citata Certificazione Notarile sulle Risultanze Ipotecarie, si rileva che il quadro "D" del predetto atto di donazione riferisce quanto segue: *"è compresa nella donazione la nuda comproprietà in ragione di un mezzo delle cose e parti*



comuni tali per legge o destinazione fra le quali quelle distinte al catasto fabbricati di Lugo al foglio 107 con i mappali 140 sub 1, 140 sub 2, 140 sub 3, 140 sub 4 (beni comuni non censibili) la donazione è stata fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti gli annessi e connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con la servitù d'uso di locale cabina Enel trascritta a Ravenna il 02 marzo 1965 all'art. 1338.”

Ancor prima, i predetti signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) accettavano l'eredità relitta dal defunto padre XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX, eredità loro devoluta in forza di testamento pubblico Notaio Cesare Alberto Forestieri del 10.03.1980 registrato con atto in data 25.01.1993 al n. 59093 di rep. del suddetto Notaio ed in virtù di rinuncia all'eredità da parte della madre XXXXXXXXXXXXXXX, con atto del medesimo Notaio del 17.05.1993, Repertorio n. 58309. Il suddetto atto di accettazione espressa di eredità fu redatto a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri, Repertorio n. 59310, del 17.05.1993 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 01.06.1993 ai nn. 6979/4537. Tra i beni oggetto dell'eredità risultava compreso, per la quota di $\frac{1}{2}$, fabbricato posto in Lugo via Mazzini/angolo P.zza I Maggio, distinto al N.C.E.U. alla partita 1835 fg. 107 mappale 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXX, libero da vincoli matrimoniali, e XXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, donavano alla madre signora XXXXXXXXXXXXXXX, sopra citata, per la quota globale di $\frac{1}{2}$, il diritto di



usufrutto generale vitalizio sugli immobili censiti al fg. 107 mapp. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, con atto di donazione a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri Repertorio n. 59311, del 17.05.1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 01.06.1993 ai nn. 6978/4536.

I suddetti signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX ereditavano la quota di $\frac{1}{2}$, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, le unità immobiliari censite al fg. 107 map. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, da atto di successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n. 46/5000 del 27.03.1998 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 13.02.1999 ai nn. 2022/1368.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, acquistavano in parti uguali dal Comune di Lugo un relitto di terreno sito in P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140/1/2 (edificabile), già facente parte della stessa piazza, da atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cattani Giacomo, Repertorio n. 17666/5016 del 16.12.1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 08.02.1964 ai nn. 1413/1112.

Ancor prima, il Sig. XXXXXXXXXXXXX, sopra detto, acquisiva una casa di abitazione sita in Lugo (RA), via Mazzini/P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140 da successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 05.05.1958 ai nn. 2857/2349. Mediante il testamento olografo del 15.09.1956, pubblicato negli atti del Notaio Bandini Sergio in data 27.11.1957, Repertorio n. 6574/718, registrato a Ravenna il 16.12.1957 al n. 1537 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 17.01.1958 ai nn. 427/370, veniva assegnata l'abitazione in Lugo, via Mazzini/P.zza I Maggio al figlio XXXXXXXXXXXXXXXX, sulla quale spetta il diritto di abitazione a favore della coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX. Agli altri figli del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX erano devoluti altri immobili.

Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Aggiornati al 27.03.2018)

Si rinvia a quanto riportato in merito nelle ispezioni ipotecarie di cui all' All. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q,r,s,t) e nella allegata Relazione Notarile Sostitutiva sulle risultanze ipotecarie (All. 4) prodotta ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, come modificato dal Decreto Legge 14.03.2005 n.35 , convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 14 maggio 2005 , a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017.

In sintesi gli atti pregiudizievoli possono così indicarsi:



ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 590.000,00 (euro cinquecentonovantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 29.09.2010 al n. 18327 del Registro Generale e al n. 4256 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4,



Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 627.480,50 (euro seicentoventisettemilaquattrocentottanta/50), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23216 del Registro Generale e al n. 5385



del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 627.480,50 (euro seicentoventisettemilaquattrocentottanta/50) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**



- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23217 del Registro Generale e al n. 5386 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup.



Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7,



Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23218 del Registro Generale e al n. 5387 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4,



Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 17.12.2010 al n. 23828 del Registro Generale e al n. 5502 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di €



450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale



98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.01.2011 al n. 1819 del Registro Generale e al n. 322 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il



XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319,
gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune**



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 200.000,00 (euro duecentomila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23337 del Registro Generale e al n. 4615 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:



- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetti in vani**



4,5 invece di 9.

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 745.000,00 (euro settecentoquarantacinquemila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23338 del Registro Generale e al n. 4616 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 625.109,47 (euro seicentoventicinquemilacentonove/47) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107,



con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetti in vani 4,5 invece di 9.**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina



al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

TRASCRIZIONI CONTRO

- CONFERIMENTO IN SOCIETA' atto trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 18.11.2009 al n. 21937 del Registro Generale e al n. 13077 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni;

ATTO : Atto notarile pubblico – Atto tra vivi a Rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.10.2009 n. 14951/8093, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



- appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
 - **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.



- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 21.04.2011 al n. 7355 del Registro Generale e al n. 4558 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 14, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80. Si segnala che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il subalterno dell'immobile con il numero 14 invece del numero 34.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;



- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7454 del Registro Generale e al n. 4628 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:



XXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24585, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale



98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7455 del Registro Generale e al n. 4629 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX
C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:



XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24579, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune**



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7456 del Registro Generale e al n. 4630 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24582, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio



- posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
 - 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
 - **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
 - 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina



al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- RETTIFICA A REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2011 al n. 7848 del Registro Generale e al n. 4887 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA),



Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;**
- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta



alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2012 al n. 6756 del Registro Generale e al n. 4614 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 21.11.2011 n. 26946/1, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala



A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell’immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.**

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro Particolare;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXX;



CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale/partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto;

ATTO: atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Ravenna, notificato in data 12.06.2017, Rep. n. 686;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- **4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa**



cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- 5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I titoli edilizi abilitativi afferenti al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato e quelli direttamente interessanti il medesimo, a partire dalla sua originaria realizzazione, risultano essere i seguenti:

- Permesso di costruire del 17.01.1963, Prot. n. 11197, per nuova



- costruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni e negozi, in esito alla Pratica Edilizia n. 508-BIS-1963 (All. 7a);
- Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Romagna per le Province di Ravenna – Ferrara – Forlì, Prot. n. 158 del 12.02.1963 (All. 7b);
 - Rilascio della licenza per l'uso delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato dell'edificio da parte della Prefettura di Ravenna in data 10.09.1964, n. 5195/1.23.3 (All. 7c);
 - Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 30.04.1964, Prot. n. 3755, per sostituzione del coperto già autorizzato sostituendolo con uno a mansarda in esito alla Pratica Edilizia n. 182/64 (All. 7d);
 - Domanda per ottenere il permesso di abitabilità Prot. n. 11819 del 23.12.1964, relativamente ai lavori di cui ai titoli edilizi abilitativi n. 508/63 e 182/64, apparentemente rimasta senza pronunciamento da parte del Comune di Lugo, a meno che il medesimo, pur rilasciato, oggi non sia più reperibile nell'archivio comunale (All. 7e). Si precisa comunque che il CTU ha richiesto tutta la documentazione agli atti relativa alle suddette pratiche edilizie e come già riferito in esse non è stato rinvenuto.
 - Certificazione del Comune di Lugo del 15.01.1965 relativa alla consistenza dell'edificio realizzato e alle date di inizio (1.08.1963) e fine dei lavori (31.12.1964) (All. 7f). Detto documento sembra essere sostitutivo dell'abitabilità di cui non si è trovata traccia.
 - Concessione a sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, per esecuzione di opere difformi dalla licenza edilizia n. 11197 del 17.01.1963, consistenti in diversa distribuzione e riduzione delle unità immobiliari al P. T., cambio



- d'uso al P. 1 da residenza a terziario con esecuzione di modifiche interne in entrambi i piani, più lievi varianti di prospetto e costruzione di scala interna, in esito alla Pratica Edilizia n. 165/97 (All. 7g);
- Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità ad uso commerciale del 25.03.1998, Prot. n. 8296, riferito all'immobile ubicato in Lugo, Corso Mazzini censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 107, mapp. 140, sub. 34, soggetto a diversa distribuzione delle U.I. al P.T. come da Pratica di Sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, di cui alla Pratica Edilizia 165/97 (All. 7h);
 - Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 28.12.1998, Prot. n. 33749, riferito alle parti comuni (gallerie, ingressi e servizi) del complesso condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al Foglio 107 mapp. 140, subb. 1, 2, 3, 4, soggette alla Concessione Edilizia n. 11197 del 17.01.1963 e alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 30317 del 14.11.1997, di cui alle Pratiche Edilizie 508/bis/63 e 165/97 (All. 7i);
 - Permesso di Costruire del 14.02.2007, per ristrutturazione edilizia del P. 1 per il ricavo di n. 3 appartamenti e n. 5 uffici, di cui alla Pratica Edilizia n. 594/2006 (All. 7l);
 - DIA del 25.01.2008 - Pratica Edilizia n. 54/2008, per opere di manutenzione straordinaria al P. 4, relativamente ai subb. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 40 del mapp. 140 al foglio 107 (All. 7m);
 - DIA del 07.03.2008 - Pratica Edilizia 138/2008, per opere di "ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato per il ricavo di appartamenti ed uffici al P. 1" (All. 7n);



- Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ad uso civile abitazione e uffici, relativamente ai subb. 48, 49, 50, 51, 52 (uffici) e 53, 54, 55 (alloggi) del mapp. 140 al foglio 107 del Comune di Lugo, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alle Pratiche Edilizie 594/2006 e 138/2008 (All. 7o).

Dall'accesso agli atti del SUE dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stata reperita la documentazione appena citata relativa ai titoli abilitativi dell'attuale edificio e dell'unità immobiliare in oggetto.

Relativamente al subalterno n. 56 in oggetto, posto al piano secondo non sono state rinvenute nell'archivio del Comune di Lugo pratiche edilizie ad esso inerenti. Si precisa infatti che alla stessa pratica originaria 508/63, relativamente al piano secondo, risulta allegata esclusivamente una planimetria denominata "Progetto di massima" e riferita ai piano primo, secondo e terzo dell'edificio, ma non timbrata da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lugo.

Manca un certificato di Agibilità/abitabilità specifico o inglobante il subalterno 56, a meno che non possa ritenersi sostitutivo della stessa la Certificazione rilasciata dal Comune di Lugo in data 15.01.1965.

Gli uffici tecnici interpellati al riguardo non sono riusciti ad essere più precisi.

Non sussistendo pertanto elaborati grafici ufficiali di riferimento per una comparazione fra stato legittimo e stato attuale e rilevate comunque delle difformità nelle partizioni interne fra lo stato attuale e quello riportato nei grafici sopra richiamati privi del timbro di validazione del Comune, si



presume occorra procedere ad una pratica di sanatoria edilizia a cui farà seguito una specifica agibilità per questo immobile.

Da ultimo si segnala che la porzione di corridoio controsoffittata a m 2,20 dal pavimento, per una superficie pari a m 2,10 x m 1,17, non risulta comunque sanabile, pertanto andrà demolita.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un'area inquadrata dal RUE come segue (All. 1):

ACS – Centro storici (TIT.IV – Capo 4.1).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occorre premettere che in data 25.06.2018 è stato effettuato un sopralluogo congiunto da parte del sottoscritto CTU e del Custode, riscontrando l'impossibilità ad accedere ai beni esecutati. Conseguentemente si è proceduto all'affissione sulla porta di ingresso dell'avviso che necessitava procedere alla sostituzione della serratura al fine di poter prendere custodia del bene. Successivamente in data 16.07.2018, previo accordo con il Custode, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per prendere visione dei luoghi ed effettuare i necessari rilievi metrici e le riprese fotografiche.

Al momento del sopralluogo del 16.07.2018 l'immobile appariva non occupato da alcuno, privo di arredi e senza gli allacciamenti ai servizi di rete. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate riferite a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come parte locatrice, non risultano esservi



contratti di locazione in essere per detti locali (All. 11).

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Quello in oggetto scaturisce già da una suddivisione in lotti del compendio esecutato, per cui non è opportuna, né giustificata la formazione di ulteriori lotti e la sua vendita verrà pertanto proposta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione di fabbricato in condominio, sito in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3. Il complesso edilizio di cui fa parte risulta costituito da numerose unità ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale dal piano terra fino al terzo, mentre il piano quarto risulta destinato a cantine, depositi e locali tecnici. L'edificio risulta collocato in angolo tra Corso Mazzini e Piazza Primo Maggio del suddetto Comune.

L'immobile consiste in un appartamento ad uso abitazione posta al piano secondo, con annessa cantina al piano quarto. L'appartamento è distribuito su un unico piano in ingresso, cucina, studio, soggiorno, sala pranzo, due bagni, due camere, un ripostiglio, una stanza pluriuso, tutto collegato da un corridoio. Sul lato Nord è presente un balcone su cui si affacciano la cucina, i due bagni, il ripostiglio e il locale pluriuso.



Nel prosieguo si illustrano le caratteristiche salienti dell'edificio complessivo e della porzione in oggetto che gli appartiene.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** : in conglomerato cementizio armato;
- **Strutt. Orizz. (Solaio)**: in laterocemento;
- **Copertura** : nelle porzioni in falda dell'edificio condominiale con manto in coppi di laterizio e in guaina bituminosa nelle parti piane;
- **Altezze interne** : l'altezza degli ambienti principali è pari a m 2.99, ad esclusione di un'area pari a m 2,10 x m 1,17 controsoffittata ad un'altezza di m 2,20 dal pavimento

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** : intonacate e tinteggiate;
- **Infissi Interni** : tutti in legno, di tipo tamburato, con sopra luce tranne nel ripostiglio, nelle camere e nella stanza pluriuso, le quali presentano infissi sempre in legno ma senza sopra luce;
- **Pavim. Interne** : nelle zone giorno in lastre di marmo; in parquet nelle camere da letto, nel ripostiglio e nella stanza pluriuso; di tipo ceramico in cucina e nei bagni, dove si segnala il sollevamento dal sottofondo in quello adiacente alla cucina.
- **Cucina**: con rivestimento ceramico fino ad un'altezza di m 1,95 su tre pareti;
- **Bagni** : entrambi presentano un rivestimento di tipo ceramico fino ad un'altezza di m 1.96, uno è dotato di vaso, bidè, lavabo e doccia e l'altro di vaso, bidè, lavabo e vasca;



- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** : rivestimento in listelli di laterizio tipo mattone faccia vista;
- **Infissi Esterni** : in douglas con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Il vano murario di alloggiamento degli stessi risulta rivestito con banchine, stipiti e architrave in granito, ad esclusione degli ambienti che si affacciano sul balcone nel lato Nord, provvisti solamente di banchina/soglia.

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è autonomo a gas metano, con radiatori in ghisa. E' pure presente l'impianto citofonico.

Dall'accesso agli atti presso il SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza delle prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico riferito alle parti comuni condominiali (All. 9a) e per l'impianto elevatore dell'edificio cui fa parte l'immobile esecutato (All. 9b). Mancano invece le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico specifiche dell'immobile.

ACCESSORI

All'immobile oggetto di esecuzione, risulta annessa una cantina al piano quarto, avente una superficie pari a mq 8,70 circa per un'altezza massima pari a m 2 e minima pari a m 1,20.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali appare mediocre-scadente. I materiali e le finiture risultano ovunque di media qualità e non conformi ai canoni attuali.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, calcolata secondo le specifiche istruzioni fornite dalla Agenzia del Territorio, risulta di **mq. 180 circa**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello **“sintetico – comparativo”**, assumendo come riferimento iniziale il valore di mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, a cui verranno applicati coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione/manutenzione e caratteristiche intrinseche e peculiari dell'immobile.

Le informazioni sui valori di mercato sono state assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” ed a livello locale dal “Rapporto 2° semestre 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione ;
- consistenza ;



- tipologia edilizia ;
- regolarità edilizia ;
- stato di conservazione e manutenzione generale ;
- uso dei materiali e tipo di finiture ;
- dotazione di servizi comuni ;
- appetibilità ;
- alienazione di immobili similari.

Tenuto conto inoltre delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni (2016-2017), che ammontano complessivamente ad € 3.027,39 .

Ipotizzando, per le ragioni riportate nel paragrafo “Regolarità edilizia, destinazione urbanistica”, doversi procedere ad una pratica edilizia di sanatoria e di aggiornamento catastale con costi per onorari, spese ed oblazioni si stima pari a circa € 5.000,00 , oneri previdenziali ed IVA inclusi, precisando inoltre che la parcella professionale è comunque soggetta a valutazioni anche soggettive del professionista.

Considerata la necessità di procedere alla demolizione della piccola porzione di controsoffitto presente nella parte terminale del corridoio nella zona notte, che incluso lo smaltimento del materiale di risulta si stima pari ad € 300,00, IVA inclusa.

Visto l'attuale andamento di stagnazione del settore immobiliare, il sottoscritto in condizioni di libero mercato stima:

- il valore commerciale del bene in oggetto a nuovo, libero, si stima pari a:
Sup. Comm. mq. 180 x € 2.000,00 = € 360.000,00
- il coefficiente riduttivo in funzione dello stato di conservazione/manutenzione



dell'immobile = 0,70

- il coefficiente riduttivo per l'assenza di garanzia riguardo ad eventuali vizi del bene = 0,85
- costi di pratica edilizia di sanatoria e di aggiornamento catastale
€ 5.000,00
- costi di smantellamento del controsoffitto irregolare
€ 300,00
- spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni
€ 3.027,39

ne discende un valore di mercato pari a:

$$\begin{aligned} & \text{€ } 360.000,00 \times 0,70 \times 0,85 - \text{€ } 5.000 - \text{€ } 300,00 - \text{€ } 3.027,39 = \\ & \text{€ } 205.872,61 \end{aligned}$$

Pertanto in cifra tonda si ritiene equo determinare in

€ 206.000,00 (euro duecentoseimila/00) l'importo da proporre a base d'asta per l'immobile, che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova.

Per il bene in oggetto si fornisce inoltre il valore locativo che si stima di 4,80 €/mq/mese e dunque complessivamente di mq 180 x € 4,80 = € 864,00 mensili.



5° LOTTO

(Porzione di fabbricato in Comune di Lugo (RA)

Corso G. Mazzini n. 3)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILE

Porzione di fabbricato a più unità residenziali e commerciali, di tipo condominiale, sito in Comune di Lugo (RA) Corso Giuseppe Mazzini n. 3, scala A, adibito ad uso residenziale, posto al piano terzo, con annessa cantina al piano quarto avente una superficie commerciale complessiva di mq. **155 circa.**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente, al 22.03.2018 (data della visura), il bene pignorato risultava intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,**

proprietaria per la nuda proprietà di 1/1; risulta attualmente così identificato al Catasto Urbano del Comune di Lugo, Prov. RA:

- **Foglio 107, particella 140, Sub. 59,** porzione di fabbricato in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3, Piano: 3-4, scala A, cat. A/2, Classe 4, Cons. 7 vani, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte mq 153), Rendita € 1849,57.

Si segnala che ad oggi, la società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, risulta avere la piena proprietà dell'immobile in oggetto, a seguito del decesso



dell'usufruttuaria, Sig.ra **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** ed al conseguente consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Nell'allegata visura catastale del 22.03.2018, evidentemente non essendo ancora stata effettuata la voltura della proprietà, la società esecutata **XXXXXXXXXXXXXXXXXX** risulta invece proprietaria della sola nuda proprietà.

L'edificio di cui fa parte l'immobile in oggetto confina con distacco su Piazza Primo Maggio e Corso Mazzini, mappali numeri 604, 284, 642, 585, 139, salvo altri.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dall'atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Elio Casalino di Roma in data 21.02.2013, Rep. n°. 39111, racc. n. 17817, registrato presso l'Ufficio Territoriale di Roma 1 il 25.02.2013 al n. 5470 – 1T e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, ai n.ri 3252/2183, nello specifico si rileva quanto segue:

“Gli immobili suddetti vengono tutti conferiti nella condizione giuridica e di fatto in cui si trovano con tutti gli annessi e connessi, accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni.”



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E

QUANTO PIGNORATO

Dalla visura catastale del 22.03.2018 l'immobile risulta ubicato in Comune di Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3, scala A, piani terzo e quarto; nell'atto di pignoramento è stata correttamente indicata l'ubicazione dell'immobile in Lugo (RA), Corso G. Mazzini n. 3.

Si riconferma che al momento della visura catastale del 22.03.2018 non risultava ancora aggiornata la voltura catastale della proprietà, figurando ancora la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX semplicemente come nuda proprietaria dell'immobile, quando invece, a seguito del decesso dell'usufruttuaria, il diritto di usufrutto si consolidava con la nuda proprietà.

Gli altri dati dell'identificazione catastale coincidono con gli omologhi dell'atto di pignoramento.

PROPRIETA'

(C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)

Il bene in oggetto attualmente risulta essere intestato a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,

proprietaria per 1000/1000. Dalla visura catastale e dalla Certificazione Notarile sulle risultanze ipotecarie a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017, si evince che alla suddetta società fa capo la quota di 1/1 della sola nuda proprietà dell'immobile in oggetto, mentre l'usufrutto



dello stesso appartiene alla signora XXXXXXXXXXXXX, nata il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXXXX.

Il CTU segnala invece che la suddetta signora XXXXXXXXXXXXX risulta deceduta a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, come da Certificato di morte (All. 6) rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX e conseguentemente ad oggi la società XXXXXXXXXXXXX è divenuta proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto in forza del consolidamento dell'usufrutto con la nuda proprietà.

Relativamente alle spese condominiali, l'amministratore del condominio (XXXXXXXXXXXX) ha fornito allo scrivente CTU il prospetto della situazione contabile relativa agli anni 2015 - 2016 - 2017 per l'unità immobiliare eseguita, da cui emerge uno stato debitorio da parte dell'esecutata XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per € 3.618,94 (All. 38), di cui € 794,61 relativi all'arretrato insoluto del 2015, € 1.400,08 relativi al bilancio consuntivo 2016 ed € 1.424,25 relativi al bilancio consuntivo 2017. Nella valutazione del bene si terrà conto solo dell'insoluto relativo agli anni 2016 - 2017.

PROVENIENZA DEI BENI

Sulla base di quanto si evince dalla Relazione Notarile Sostitutiva del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017 (All. 4), la società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede legale in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), acquisiva la nuda proprietà dell'unità immobiliare in oggetto, dalla società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,



C.F./P.I. XXXXXXXXXXXXXXXX, per atto di Conferimento in società a rogito Notaio Casalino Elio del 21.02.2013, Rep. n. 39111/17817, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 26.02.2013, all'art. 3252 del Registro Generale e all'art. 2183 del Registro Particolare (All. 5).

Il bene pervenne alla sopra citata società XXXXXXXXXXXXXXXX, per la nuda proprietà, dal Sig. XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ed in regime di separazione dei beni, da atto di conferimento in società a rogito Notaio Favalaro Antonio del 23.10.2009, Rep. n. 14951/8093, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 18.11.2009, all'art. 21937 del Registro Generale e all'art. 13077 del Registro Particolare.

La suddetta trascrizione risulta annotata di:

- avvenuta trascrizione di domanda in data 05.05.2011 ai nn. 8247/1503
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9363/1680
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9364/1681
- avvenuta trascrizione di domanda in data 23.05.2011 ai nn. 9365/1682
- inefficacia ai sensi dell'art. 2901 c.c. in data 08.08.2013 ai nn. 12885/1913
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16895/2679
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16896/2680
- inefficacia ex art. 2901 c.c. in data 13.11.2015 ai nn. 16897/2681.

Precedentemente al predetto Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, pervenne la nuda proprietà dell'immobile in oggetto a seguito di atto di divisione a rogito Notaio Plessi Paolo Mario n. 77771/27265 di rep. del 09.06.2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate in data 19.06.2008 ai nn. 13448/8001, secondo cui i signori:

- XXXXXXXXXXXXXXXX sopra citato;



- XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXX a XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXX;

procedevano a divisione di alcuni immobili di loro proprietà.

Gli immobili in oggetto, venivano assegnati per la quota di $\frac{3}{4}$ in nuda proprietà a XXXXXXXXXXX (già proprietario per la quota di $\frac{1}{4}$ in nuda proprietà) e per la quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto alla Sig.ra XXXXXXXXXXX (già proprietaria della quota di $\frac{2}{4}$ in usufrutto).

Precedentemente i signori XXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) e XXXXXXXXXXX acquisivano la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno della quota parte di $\frac{1}{2}$ della nuda proprietà delle unità immobiliari censite al Foglio 107, mapp. 140, Sub. 20, 21, 22, 23, 24, 28, 34 e 40, oltre ad altro, dal padre Sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXX, in forza di atto di donazione accettata a rogito Notaio Dott. Argelli Marisa, Repertorio n. 34975/8109, del 10.11.2005, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 02.12.2005 ai nn. 29549/17656.

Dalla già citata Certificazione Notarile sulle Risultanze Ipotecarie, si rileva che il quadro "D" del predetto atto di donazione riferisce quanto segue: *"è compresa nella donazione la nuda comproprietà in ragione di un mezzo delle cose e parti comuni tali per legge o destinazione fra le quali quelle distinte al catasto fabbricati di Lugo al foglio 107 con i mappali 140 sub 1, 140 sub 2, 140 sub 3, 140 sub 4 (beni comuni non censibili) la donazione è stata fatta ed accettata a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile oggi si trova con tutti gli annessi e*



connessi adiacenze e pertinenze, usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti e segnatamente con la servitù d'uso di locale cabina Enel trascritta a Ravenna il 02 marzo 1965 all'art. 1338."

Ancor prima, i predetti signori XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX (in regime di separazione dei beni) accettavano l'eredità relitta dal defunto padre XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXX, eredità loro devoluta in forza di testamento pubblico Notaio Cesare Alberto Forestieri del 10.03.1980 registrato con atto in data 25.01.1993 al n. 59093 di rep. del suddetto Notaio ed in virtù di rinuncia all'eredità da parte della madre XXXXXXXXXXXXX, con atto del medesimo Notaio del 17.05.1993, Repertorio n. 58309. Il suddetto atto di accettazione espressa di eredità fu redatto a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri, Repertorio n. 59310, del 17.05.1993 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 01.06.1993 ai nn. 6979/4537. Tra i beni oggetto dell'eredità risultava compreso, per la quota di $\frac{1}{2}$, fabbricato posto in Lugo via Mazzini/angolo P.zza I Maggio, distinto al N.C.E.U. alla partita 1835 fg. 107 mappale 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXX, libero da vincoli matrimoniali, e XXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni, donavano alla madre signora XXXXXXXXXXXXX, sopra citata, per la quota globale di $\frac{1}{2}$, il diritto di usufrutto generale vitalizio sugli immobili censiti al fg. 107 mapp. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, con atto di donazione a rogito Notaio Dott. Cesare Alberto Forestieri Repertorio n. 59311, del 17.05.1993, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in



data 01.06.1993 ai nn. 6978/4536.

I suddetti signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ereditavano la quota di $\frac{1}{2}$, per la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno, le unità immobiliari censite al fg. 107 map. 140 subb. 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 28, oltre ad altro, da atto di successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto il XXXXXXXXXXXXXXXX, come da denuncia di successione registrata presso l'Ufficio del Registro di Bologna n. 46/5000 del 27.03.1998 e trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 13.02.1999 ai nn. 2022/1368.

In precedenza i signori XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, acquistavano in parti uguali dal Comune di Lugo un relitto di terreno sito in P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140/1/2 (edificabile), già facente parte della stessa piazza, da atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Cattani Giacomo, Repertorio n. 17666/5016 del 16.12.1963, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna in data 08.02.1964 ai nn. 1413/1112.

Ancor prima, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, sopra detto, acquisiva una casa di abitazione sita in Lugo (RA), via Mazzini/P.zza I Maggio fg. 107 mapp. 140 da successione testamentaria in morte del padre Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX e deceduto in XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 05.05.1958 ai nn. 2857/2349. Mediante il testamento olografo del 15.09.1956, pubblicato negli atti del Notaio Bandini Sergio in data 27.11.1957, Repertorio n.



6574/718, registrato a Ravenna il 16.12.1957 al n. 1537 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna il 17.01.1958 ai nn. 427/370, veniva assegnata l'abitazione in Lugo, via Mazzini/P.zza I Maggio al figlio XXXXXXXXXXXX, sulla quale spetta il diritto di abitazione a favore della coniuge del Sig. XXXXXXXXXXXX, Sig.ra XXXXXXXXXXXX, nata a XXXXXXXXXXXX il 09.03.1892. Agli altri figli del Sig. XXXXXXXXXXXX erano devoluti altri immobili. Anteriormente al ventennio l'originaria consistenza immobiliare era di proprietà di XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

(Aggiornati al 27.03.2018)

Si rinvia a quanto riportato in merito nelle ispezioni ipotecarie di cui all' All. 3 (a,b,c,d,e,f,g,h,i,l,m,n,o,p,q,r,s,t) e nella allegata Relazione Notarile Sostitutiva sulle risultanze ipotecarie (All. 4) prodotta ai sensi dell'Art. 567, secondo comma, come modificato dal Decreto Legge 14.03.2005 n.35 , convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 14 maggio 2005 , a firma del Notaio Dott. Maria Carmela Ressa in data 24.07.2017.

In sintesi gli atti pregiudizievoli possono così indicarsi:

ISCRIZIONI

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 590.000,00 (euro cinquecentonovantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 29.09.2010 al n. 18327 del Registro Generale e al n. 4256 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di €



480.000,00 (euro quattrocentottantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 09.09.2010 n. 26194, gravante sul diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala



- A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 627.480,50 (euro seicentoventisette-milaquattrocentottanta/50), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23216 del Registro Generale e al n. 5385 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 627.480,50 (euro seicentoventisette-milaquattrocentottanta/50) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n. 27802.



A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 02.10.2010 n.
27802, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune**



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23217 del Registro Generale e al n. 5386 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 507.692,21 (euro cinquecentosettemilaseicentonovantadue/21) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:
A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31478, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA),



- Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**



- IPOTECA GIUDIZIALE per € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 10.12.2010 al n. 23218 del Registro Generale e al n. 5387 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 150.000,00 (euro centocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 17.11.2010 n. 31479/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;

- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 17.12.2010 al n. 23828 del Registro Generale e al n. 5502 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 450.000,00 (euro quattrocentocinquantamila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo



del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXX, C.F.:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:

A CARICO: XXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 22.11.2010 n. 31988/2, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 - scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;



- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 28.01.2011 al n. 1819 del Registro Generale e al n. 322 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 57.503,15 (euro cinquantasettemilacinquecentotré/15) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX:



A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il
XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 07.01.2011 n. 319,
gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.



3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 200.000,00 (euro duecentomila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23337 del Registro Generale e al n. 4615 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 200.000,00 (euro duecentomila/00) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXX,
C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX il



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/4, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di



Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.

- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- IPOTECA GIUDIZIALE per € 745.000,00 (euro settecentoquarantacinquemila/00), iscritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 23.12.2011 al n. 23338 del Registro Generale e al n. 4616 del Registro Particolare, a fronte di un capitale di € 625.109,47 (euro seicentoventicinquemilacentonove/47) derivante da Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Decreto Ingiuntivo del Tribunale di Milano (MI) in data 01.12.2011 n. 27629/3, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto ;



GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente



indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.

- **5° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

TRASCRIZIONI CONTRO

- CONFERIMENTO IN SOCIETA' atto trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 18.11.2009 al n. 21937 del Registro Generale e al n. 13077 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO: XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in regime di separazione dei beni;

ATTO : Atto notarile pubblico – Atto tra vivi a Rogito Notaio Favalaro Antonio in data 23.10.2009 n. 14951/8093, gravante sul diritto di nuda proprietà dei beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107,



con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80;

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune**



di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 21.04.2011 al n. 7355 del Registro Generale e al n. 4558 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 14, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80. Si segnala che nella nota di trascrizione è stato erroneamente indicato il subalterno dell'immobile con il numero 14 invece del numero 34.



- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq),**



Rendita € 849,57.

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7454 del Registro Generale e al n. 4628 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24585, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4,



Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;

- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7455 del Registro Generale e al n. 4629 del



Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F.
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n.
24579, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala



- A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- ACCERTAMENTO SIMULAZIONE ATTI trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.04.2011 al n. 7456 del Registro Generale e al n. 4630 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:



- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 07.04.2011 n. 24582, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- RETTIFICA A REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2011 al n. 7848 del Registro Generale e al n. 4887 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX;



ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 04.04.2011 n. 1227/2, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4,



Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;

- **5° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**

- DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE trascritta alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 02.05.2012 al n. 6756 del Registro Generale e al n. 4614 del Registro Particolare.

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

A CARICO:

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

ATTO : Domanda Giudiziale del Tribunale di Milano (MI) in data 21.11.2011 n. 26946/1, gravante sui beni in oggetto;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio



posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.

- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
- 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31. Si segnala che nella nota di iscrizione è stata erroneamente indicata la consistenza dell'immobile in oggetto in vani 4,5 invece di 9.
- **5° LOTTO** - **porzione di fabbricato in condominio, costituito da un**



appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.

- *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE* trascritto alla Agenzia delle Entrate di Ravenna il giorno 22.06.2017 al n. 10566 del Registro Generale e al n. 6795 del Registro Particolare;

A FAVORE: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Codice fiscale/Partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

CONTRO: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, codice fiscale/partita IVA XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutata), con sede in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per 1000/1000 dell'immobile in oggetto;

ATTO: atto esecutivo cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili dell'Ufficiale Giudiziario di Ravenna, notificato in data 12.06.2017, Rep. n. 686;

GRAVA SU:

- 1° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un negozio posto al piano terra, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n.ri 1-3-5, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 34, cat. C/1, Classe 6, Cons. 144 mq, Sup. Cat. totale 145 mq, Rendita € 6.395,80.
- 2° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un



- appartamento ad uso ufficio posto al piano primo, situato in Lugo (RA), Piazza Primo Maggio n. 5/2, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 49, cat. A/10, Classe 4, Vani 3,5, Sup. Cat. totale 70 mq, Rendita € 1.048,41;
- 3° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano primo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 54, cat. A/2, Classe 4, Vani 4,5, Sup. Cat. totale 98 mq (escluse aree scoperte 98 mq), Rendita € 546,15;
 - 4° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano secondo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 3 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 56, cat. A/2, Classe 4, Vani 9, Sup. Cat. totale 181 mq (escluse aree scoperte 178 mq), Rendita € 1.092,31;
 - **5° LOTTO - porzione di fabbricato in condominio, costituito da un appartamento ad uso abitazione posto al piano terzo con annessa cantina al piano quarto, situato in Lugo (RA), Corso Giuseppe Mazzini n. 3, interno 5 – scala A, identificato al Catasto fabbricati del Comune di Lugo al foglio 107, con la particella n. 140 sub. 59, cat. A/2, Classe 4, Vani 7, Sup. Cat. totale 157 mq (escluse aree scoperte 153 mq), Rendita € 849,57.**



REGIME FISCALE

La vendita del bene oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°. 223/06, convertito in Legge 248/06.

REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

I titoli edilizi abilitativi afferenti al complesso edilizio di cui fa parte l'immobile esecutato e quelli direttamente interessanti il medesimo, a partire dalla sua originaria realizzazione, risultano essere i seguenti:

- Permesso di costruire del 17.01.1963, Prot. n. 11197, per nuova costruzione di un fabbricato destinato ad abitazioni e negozi, in esito alla Pratica Edilizia n. 508-BIS-1963 (All. 7a);
- Autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti della Romagna per le Province di Ravenna – Ferrara – Forlì, Prot. n. 158 del 12.02.1963 (All. 7b);
- Rilascio della licenza per l'uso delle strutture portanti in conglomerato cementizio armato dell'edificio da parte della Prefettura di Ravenna in data 10.09.1964, n. 5195/1.23.3 (All. 7c);
- Permesso di costruire per variante in corso d'opera del 30.04.1964, Prot. n. 3755, per sostituzione del coperto già autorizzato sostituendolo con uno a mansarda in esito alla Pratica Edilizia n. 182/64 (All. 7d);
- Domanda per ottenere il permesso di abitabilità Prot. n. 11819 del



- 23.12.1964, relativamente ai lavori di cui ai titoli edilizi abilitativi n. 508/63 e 182/64, apparentemente rimasta senza pronunciamento da parte del Comune di Lugo, a meno che il medesimo, pur rilasciato, oggi non sia più reperibile nell'archivio comunale (All. 7e). Si precisa comunque che il CTU ha richiesto tutta la documentazione agli atti relativa alle suddette pratiche edilizie e come già riferito in esse non è stato rinvenuto.
- Certificazione del Comune di Lugo del 15.01.1965 relativa alla consistenza dell'edificio realizzato e alle date di inizio (1.08.1963) e fine dei lavori (31.12.1964) (All. 7f). Detto documento sembra essere sostitutivo dell'abitabilità di cui non si è trovata traccia.
 - Concessione a sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, per esecuzione di opere difformi dalla licenza edilizia n. 11197 del 17.01.1963, consistenti in diversa distribuzione e riduzione delle unità immobiliari al P. T., cambio d'uso al P. 1 da residenza a terziario con esecuzione di modifiche interne in entrambi i piani, più lievi varianti di prospetto e costruzione di scala interna, in esito alla Pratica Edilizia n. 165/97 (All. 7g);
 - Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità ad uso commerciale del 25.03.1998, Prot. n. 8296, riferito all'immobile ubicato in Lugo, Corso Mazzini censito al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 107, mapp. 140, sub. 34, soggetto a diversa distribuzione delle U.I. al P.T. come da Pratica di Sanatoria del 14.11.1997, Prot. n. 30317, di cui alla Pratica Edilizia 165/97 (All. 7h);
 - Rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 28.12.1998, Prot. n. 33749, riferito alle parti comuni (gallerie, ingressi e servizi) del complesso



- condominiale censito al N.C.E.U. del Comune di Lugo al Foglio 107 mapp. 140, subb. 1, 2, 3, 4, soggette alla Concessione Edilizia n. 11197 del 17.01.1963 e alla Concessione Edilizia in sanatoria Prot. n. 30317 del 14.11.1997, di cui alle Pratiche Edilizie 508/bis/63 e 165/97 (All. 7i);
- Permesso di Costruire del 14.02.2007, per ristrutturazione edilizia del P. 1 per il ricavo di n. 3 appartamenti e n. 5 uffici, di cui alla Pratica Edilizia n. 594/2006 (All. 7l);
 - DIA del 25.01.2008 - Pratica Edilizia n. 54/2008, per opere di manutenzione straordinaria al P. 4, relativamente ai subb. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 40 del mapp. 140 al foglio 107 (All. 7m);
 - DIA del 07.03.2008 - Pratica Edilizia 138/2008, per opere di “ristrutturazione edilizia di porzione di fabbricato per il ricavo di appartamenti ed uffici al P. 1” (All. 7n);
 - Rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità del fabbricato ad uso civile abitazione e uffici, relativamente ai subb. 48, 49, 50, 51, 52 (uffici) e 53, 54, 55 (alloggi) del mapp. 140 al foglio 107 del Comune di Lugo, soggetti ad intervento di ristrutturazione edilizia, di cui alle Pratiche Edilizie 594/2006 e 138/2008 (All. 7o).

Dall'accesso agli atti del SUE dall'Unione dei Comuni della Bassa Romagna è stata reperita la documentazione appena citata relativa ai titoli abilitativi dell'attuale edificio e dell'unità immobiliare in oggetto.

Relativamente al subalterno n. 59 in oggetto, posto al piano terzo non sono state rinvenute nell'archivio del Comune di Lugo pratiche edilizie ad esso inerenti. Si precisa infatti che alla stessa pratica originaria 508/63,



relativamente al piano terzo, risulta allegata esclusivamente una planimetria denominata “Progetto di massima” e riferita ai piano primo, secondo e terzo dell’edificio, ma non timbrata da parte dell’Ufficio Tecnico del Comune di Lugo.

Manca un certificato di Agibilità/abitabilità specifico o inglobante il subalterno 59, a meno che non possa ritenersi sostitutivo della stessa la Certificazione rilasciata dal Comune di Lugo in data 15.01.1965.

Gli uffici tecnici interpellati al riguardo non sono riusciti ad essere più precisi.

Non sussistendo pertanto elaborati grafici ufficiali di riferimento per una comparazione fra stato legittimo e stato attuale e rilevate comunque delle difformità nelle partizioni interne fra lo stato attuale e quello riportato nei grafici sopra richiamati privi del timbro di validazione del Comune, si presume occorra procedere ad una pratica di sanatoria edilizia a cui farà seguito una specifica agibilità per questo immobile.

Urbanisticamente il bene oggetto di stima è inserito in un’area inquadrata dal RUE come segue (All. 1):

ACS – Centro storici (TIT.IV – Capo 4.1).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Occorre premettere che in data 25.06.2018 è stato effettuato un sopralluogo



congiunto da parte del sottoscritto CTU e del Custode, riscontrando l'impossibilità ad accedere ai beni esecutati. Conseguentemente si è proceduto all'affissione sulla porta di ingresso dell'avviso che necessitava procedere alla sostituzione della serratura al fine di poter prendere custodia del bene. Successivamente in data 16.07.2018, previo accordo con il Custode, il CTU ha effettuato un ulteriore sopralluogo per prendere visione dei luoghi ed effettuare i necessari rilievi metrici e le riprese fotografiche.

Al momento del sopralluogo del 16.07.2018 l'immobile appariva non occupato da alcuno, privo di arredi e senza gli allacciamenti ai servizi di rete. Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate riferite a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come parte locatrice, non risultano esservi contratti di locazione in essere per detti locali (All. 11).

DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI

Quello in oggetto scaturisce già da una suddivisione in lotti del compendio esecutato, per cui non è opportuna, né giustificata la formazione di ulteriori lotti e la sua vendita verrà pertanto proposta in **un unico lotto**.

DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia costituisce porzione di fabbricato in



condominio, sito in Comune di Lugo, Corso G. Mazzini n. 3. Il complesso edilizio di cui fa parte risulta costituito da numerose unità ad uso in parte residenziale ed in parte commerciale dal piano terra fino al terzo, mentre il piano quarto risulta destinato a cantine, depositi e locali tecnici. L'edificio risulta collocato in angolo tra Corso Mazzini e Piazza Primo Maggio del suddetto Comune. L'immobile consiste in un appartamento ad uso abitazione posta al piano terzo, con annessa cantina al piano quarto. L'appartamento è distribuito su un unico piano in ingresso, cucina, soggiorno, tre camere, due bagn, tutto collegato da un corridoio. Sul lato Nord-Est è presente un balcone su cui si affacciano la cucina, una camera da letto e i due bagni.

Nel prosieguo si illustrano le caratteristiche salienti dell'edificio complessivo e della porzione in oggetto che gli appartiene.

- **STRUTTURA**

- **Strutture Verticali** : in conglomerato cementizio armato;
- **Strutt. Orizz. (Solaio)**: in laterocemento;
- **Copertura** : nelle porzioni in falda dell'edificio condominiale con manto in coppi di laterizio e in guaina bituminosa nelle parti piane;
- **Altezze interne** : l'altezza risulta pari a m 2,99 in tutti gli ambienti.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** : con carta da parati nel soggiorno, intonacate e tinteggiate negli altri ambienti;
- **Infissi Interni** : tutti in legno, di tipo tamburato, con sopra luce tranne nelle camere, le quali presentano infissi sempre in legno ma senza sopra luce;



- **Pavim. Interne** : in parquet nelle camere, con rivestimento di tipo ceramico nei bagni e nella cucina e con lastre di marmo nei restanti ambienti;
- **Cucina**: con rivestimento ceramico nella nicchia fino ad un'altezza di m 2,00;
- **Bagno**: entrambi presentano un rivestimento di tipo ceramico fino ad un'altezza di m 1.95, uno è dotato di vaso, bidè, lavabo e doccia e l'altro di vaso, bidè, lavabo e vasca;

- **FINITURE ESTERNE**

- **Pareti Esterne** : rivestimento in listelli di laterizio tipo mattone faccia vista;
- **Infissi Esterni** : in douglas con vetro semplice e avvolgibili in PVC. Il vano murario di alloggiamento degli stessi risulta rivestito con banchine, stipiti e architrave in granito, ad esclusione degli ambienti che si affacciano sul balcone nel lato Nord-Est, provvisti solamente di banchina/soglia.

IMPIANTI

Sono tutti sotto traccia; quello di riscaldamento è autonomo a gas metano, con radiatori in ghisa. Sono pure presenti l'impianto citofonico e la predisposizione per l'impianto di raffrescamento.

Dall'accesso agli atti presso il SUE dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, lo scrivente ha riscontrato l'esistenza delle prescritte dichiarazioni di conformità alle vigenti norme di sicurezza per l'impianto elettrico riferito alle parti comuni condominiali (All. 9a) e per l'impianto elevatore dell'edificio cui fa parte l'immobile esecutato (All. 9b).

Mancano invece le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto termoidraulico specifiche dell'immobile.



ACCESSORI

All'immobile oggetto di esecuzione, risulta annessa una cantina al piano quarto, avente una superficie pari a mq 6,09 circa per un'altezza massima pari a m 2 e minima pari a m 1,20.

CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo stato di conservazione e manutenzione dei locali appare mediocre-scadente. I materiali e le finiture risultano ovunque di media qualità e non conformi ai canoni attuali.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La consistenza commerciale dell'immobile oggetto della presente procedura, calcolata secondo le specifiche istruzioni fornite dalla Agenzia del Territorio, risulta di **mq. 155 circa**.

CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene descritto, si ritiene di applicare quello **“sintetico - comparativo”**, assumendo come riferimento iniziale il valore di mercato di immobili assimilabili a quello oggetto di stima, a cui verranno applicati coefficienti riduttivi in funzione dello stato di conservazione/manutenzione e caratteristiche intrinseche e peculiari dell'immobile.



Le informazioni sui valori di mercato sono state assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Ravenna, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal "Consulente Immobiliare" ed a livello locale dal "Rapporto 2° semestre 2017 del mercato immobiliare a Ravenna e provincia".

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione ;
- consistenza ;
- tipologia edilizia ;
- regolarità edilizia ;
- stato di conservazione e manutenzione generale ;
- uso dei materiali e tipo di finiture ;
- dotazione di servizi comuni ;
- appetibilità ;
- alienazione di immobili simili.

Tenuto conto inoltre delle spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni (2016-2017), che ammontano complessivamente ad € 2.824,33.

Ipotizzando, per le ragioni riportate nel paragrafo "Regolarità edilizia, destinazione urbanistica", doversi procedere ad una pratica edilizia di sanatoria e di aggiornamento catastale con costi per onorari, spese ed oblazioni si stima pari a circa € 5.000,00 , oneri previdenziali ed IVA inclusi, precisando inoltre che la parcella professionale è comunque soggetta a valutazioni anche soggettive del professionista.



Visto l'attuale andamento di stagnazione del settore immobiliare, il sottoscritto in condizioni di libero mercato stima:

- il valore commerciale del bene in oggetto a nuovo, libero, si stima pari a:
Sup. Comm. mq. 155 x € 2.000,00 = € 310.000,00
 - il coefficiente riduttivo in funzione dello stato di conservazione/manutenzione dell'immobile = 0,70
 - il coefficiente riduttivo per l'assenza di garanzia riguardo ad eventuali vizi del bene = 0,85
 - costi di pratica edilizia di sanatoria e di aggiornamento catastale
€ 5.000,00
 - spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni
€ 2.824,33
- ne discende un valore di mercato pari a:
 $€ 310.000,00 \times 0,70 \times 0,85 - € 5.000 - € 2.824,33 =$
€ 176.625,167

Pertanto in cifra tonda si ritiene equo determinare in

€ 177.000,00 (euro centosettantasettemila/00) l'importo da proporre a base d'asta per l'immobile, che sarà venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trova.

Per il bene in oggetto si fornisce inoltre il valore locativo che si stima di 4,80 €/mq/mese e dunque complessivamente di mq 155 x € 4,80= € 744,00



mensili.



RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

a) **LOTTO 1** - Porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo (RA),

Corso G. Mazzini n. 1-3-5

Importo stimato per la base d'asta: € 147.000,00

Valore stimato di locazione: € 725,00

b) **LOTTO 2** - Porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo (RA),

Piazza I Maggio n. 5/2

Importo stimato per la base d'asta: € 96.000,00

Valore stimato di locazione: € 404,70

c) **LOTTO 3** - Porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo (RA),

Corso G. Mazzini n. 3

Importo stimato per la base d'asta: € 146.000,00

Valore stimato di locazione: € 578,20

d) **LOTTO 4** - Porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo (RA),

Corso G. Mazzini n. 3

Importo stimato per la base d'asta: € 206.000,00

Valore stimato di locazione: € 864,00

e) **LOTTO 5** - Porzione di fabbricato sito in Comune di Lugo (RA),

Corso G. Mazzini n. 3

Importo stimato per la base d'asta: € 177.000,00

Valore stimato di locazione: € 744,00

Tanto riferisce e stima il sottoscritto ad evasione dell'incarico conferitogli .



Ravenna, 25.07.2018

Dott. Ing. Valentino Gattavecchia

