

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DR. MASSIMO VICINI

* * *

N.111/2024 R.G.E.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza 30.04.2024

Promosso da:

Ore 11,40

contro

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del
12.11.2024 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via
Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.

Con PEC del 13.11.2024 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di accettazione e prestazione del giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal fine il giorno 20.11.2024 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di accettazione incarico e giuramento dell'esperto.

QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l’esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’art.567, secondo comma, del



	<i>codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli</i>	
	<i>mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene</i>	
	<i>pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione</i>	
	<i>notarile sostitutiva.</i>	
	<i>Nel primo caso</i> <i>(certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve</i>	
	<i>precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>*se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno</i>	
	<i>venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta</i>	
	<i>in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei</i>	
	<i>pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;</i>	
	<i>*se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino</i>	
	<i>ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data</i>	
	<i>anteriore di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata</i>	
	<i>richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta</i>	
	<i>dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.</i>	
	<i>Nel secondo caso</i> <i>(certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve</i>	
	<i>precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:</i>	
	<i>*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od</i>	
	<i>originario che sia stato trascritto in data anteriore di almeno venti anni la</i>	
	<i>trascrizione del pignoramento.</i>	
	<i>In secondo luogo</i> , <i>l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia</i>	

	<i>depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno</i>	
	<i>del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve</i>	
	<i>riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione</i>	
	<i>delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto</i>	
	<i>derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del</i>	
	<i>pignoramento).</i>	
	<i>Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve</i>	
	<i>precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano</i>	
	<i>indicati nella detta certificazione.</i>	
	<i>In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia</i>	
	<i>depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.</i>	
	<i>In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso</i>	
	<i>precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile</i>	
	<i>dell'esecutato come risultante dal certificato.</i>	
	<i>Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo</i>	
	<i>preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14)</i>	
	<i>l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune</i>	
	<i>del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a</i>	
	<i>marginale.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in</i>	
	<i>regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al</i>	
	<i>coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore</i>	
	<i>procedente ed al G.E."</i>	
	Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	



più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento

ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando

i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se

necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla

relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le

caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10° D.P.R.

633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso

di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di

esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5

anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la

data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non

sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40

della L.47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al

punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in

ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in

difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione

dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il**

controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del

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

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

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

l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore

esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se

l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per

ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto

di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,

pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi

ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura

condominiale, che saranno cancellati o comunque risulterebbero non

opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato

art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore

di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e

precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di

regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di

possesso, i vincoli e gli oneri giuridici eliminabili nel corso del procedimento

esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

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

procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato

da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare

riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al

pignoramento, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di

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

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

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

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

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

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

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

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

attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere

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

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

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

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

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

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

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori

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

pignorato.

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti

formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o

di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra

l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema

consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla

direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.

n.47 del 25.2.2008), ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle

generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare

l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di

porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non

pertinente rispetto alla procedura di vendita.

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla

documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica

PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni

periziati, in formato .rtf o word.zip (*sempre che la check list non sia stata*

compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio

del Processo).

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della

completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra

lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti

o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni

prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 30/04/2025

ad ore 11,40, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso

di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta

elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la

sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e

teletrasmessi.

Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica

estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine,

all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto

principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata

digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in

versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire

le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla

documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente"

consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o

word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati

da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e

successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,

Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici dell'Unione

Romagna Faentina e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, al fine

di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima

chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

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

direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali

e eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva

a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente

RELAZIONE TECNICA

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

○ 1.0) DATI PIGNORAMENTO

○ **LOTTO N.1**

○ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

○ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

○ 4.0) CONFINI

○ 5.0) PROPRIETA'

○ 6.0) SOPRALLUOGO

○ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE

○ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE

○ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA

○ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE

CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

○ 11.0) PROVENIENZA

○ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

○ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

○ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI

○ 16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO

○ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

1 FORMATO

	◦ <u>LOTTO N.2</u>	
	◦ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	◦ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	◦ 4.0) CONFINI	
	◦ 5.0) PROPRIETA'	
	◦ 6.0) SOPRALLUOGO	
	◦ 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
	◦ 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
	◦ 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	◦ 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
	◦ 11.0) PROVENIENZA	
	◦ 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	◦ 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	◦ 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	◦ 15.0) INFORMAZIONI GENERALI	
	◦ 16.0) STIMA DEL LOTTO 2 FORMATO	
	◦ 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
	◦ 18.0) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	
	◦ 19.0) COMPROPRIETARI	
	◦ <u>LOTTO N.3</u>	
	◦ 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	◦ 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	◦ 4.0) CONFINI	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	5.0) PROPRIETA'	
	6.0) SOPRALLUOGO	
	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	11.0) PROVENIENZA	
	12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	
	16.0) STIMA DEL LOTTO 3 FORMATO	
	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 FORMATO	
	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI COMPROPRIETARI	
	<u>LOTTO N.4</u>	
	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	4.0) CONFINI	
	5.0) PROPRIETA'	
	6.0) SOPRALLUOGO	
	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	11.0) PROVENIENZA	
	12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	
	16.0) STIMA DEL LOTTO 4 FORMATO	
	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO 2 FORMATO	
	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI COMPROPRIETARI	
	<u>LOTTO N.5</u>	
	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	4.0) CONFINI	
	5.0) PROPRIETA'	
	6.0) SOPRALLUOGO	
	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	11.0) PROVENIENZA	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI

13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

15.0) INFORMAZIONI GENERALI

16.0) STIMA DEL LOTTO 5 FORMATO

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO

2 FORMATO

18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI

COMPROPRIETARI

o

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

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

Il sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto di relazione, che sia possibile e razionale la vendita in 3 lotti distinti.

* * *

1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO

In base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di

esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito

riportato:

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 17/09/2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del
Registro Particolare, a favore -----

LOTTO N.1

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 3, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 7 Piano T

- sub. 4, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 7 Piano T-1-2

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da una abitazione e di
porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte della
particella 946, in via Venti settembre n. 7, con accesso dalla via pubblica
prospiciente.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile
dall'ingresso al piano terra.

Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 3 e 4 sono allo stato

grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono

intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.

Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,

composta da pranzo-soggiorno, cucina, bagno e cantina, al piano primo tre

stanze da letto, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona

mansardata ed un terrazzo.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente

relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Appartamento piano terra-primo mq. 127,10

- Balconi piano primo mq. 4,78

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 7,79

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 1,77

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 141,44

4.0 CONFINI

L'appartamento confina con via Venti Settembre, -----, stessa

proprietà.

5.0 PROPRIETA'

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 3, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 7 Piano T

. - sub. 4, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 7 Piano T-1-2

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom. -----

---, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre n. 7.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono

intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura

interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano

terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di

collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,

nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.

All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte

sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e

di collegamento alla fognatura.

Lo stato di conservazione è discreto.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento piano terra-primo mq. 127,10

- Balconi piano primo mq. 4,78

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 7,79

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 1,77

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 141,44

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della

Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere

visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la

realizzazione del complesso edilizio:

○ Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette unifamiliari ad uso civile abitazione.

○ Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in sanatoria.

○ Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.

Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei

Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per ultimare i lavori di costruzione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di

Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163,
trascritto il 20 dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,

**12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal
sottoscritto al 24/03/2025)**

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del
Registro Particolare, a favore -----

-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio
provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del
Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Servitù di passaggio carrabile e pedonale sull'unità immobiliare distinta la
catasto fabbricati al foglio 14 mappale 946 subalterno 3, trascritta a Ravenna
il 20.01.2006 al n. 1857 del Registro Generale ed al n. 1040 del Registro
Particolare;
Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato
comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di
provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di abitabilità.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente, l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si è svolto regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di

funzionalità urbanistica (art.4.2.6).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 141,44.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di

correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il

prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq

ciquecentocinquantatre/50):

-Valore € 78.287,04 (euro settantottomiladuecentoottantasette/04)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,

al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la

gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 67.000,00

(euro sessantasettemila/00)

LOTTO N.2

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 5, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 9 Piano T

. - sub. 6, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da abitazione con garage

e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte della particella 946, in via Venti settembre n. 9, con accesso dalla via pubblica prospiciente.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile dall'ingresso al piano terra.

Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 5 e 6 sono allo stato grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.

Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno, composta da pranzo-soggiorno-cucina, bagno, al piano primo tre stanze da letto, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona mansardata ed un terrazzo.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84

- Balconi piano primo mq. 7,17

	 (=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Sottotetto mq. 11,86	
	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	Totale mq 164,93	

	<u>4.0 CONFINI</u>	
	L'appartamento confina con via Venti Settembre, ----- stessa	
	proprietà.	
	***	
	<u>5.0 PROPRIETA'</u>	
	-----, sede Ravenna	
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	
	Particella 946:	
	- sub. 5, Cat.F/3;	
	Via Venti settembre n. 9 Piano T	
	. - sub. 6, Cat.F/3;	
	Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	

	<u>6.0 SOPRALLUOGO</u>	
	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	
	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	
	08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	
	 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	 Firmato Da: LUCA BARCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#: 21d2ba7602d9e5f591aa2869af4a46a0e



comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il

sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom. -----

-----, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre n. 9.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato, nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.

All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e di collegamento alla fognatura.

Lo stato di conservazione è discreto.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84

- Balconi piano primo mq. 7,17

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 11,86

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 2,06

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 164,93

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della

Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere

visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la
realizzazione del complesso edilizio:

○ Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette
unifamiliari ad uso civile abitazione.

○ Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in
sanatoria.

○ Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e
quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.

Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in
corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei

Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per ultimare i lavori di costruzione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il 20 dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

sottoscritto al 24/03/2025)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del Registro Particolare, a favore -----

-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare – in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del

Registro Particolare, a favore -----

(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di abitabilità.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente, l'ausiliaria del Custode Geom. ----, il tutto si è svolto regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il

sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei

beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che

trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al

piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti

Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento

urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di

funzionalità urbanistica (art.4.2.6).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 164,93.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di

correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il

prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq

ciquecentocinquantatre/50):

-Valore € 91.288,76 (euro novantunomiladuecentoottantotto/76)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,

al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la

gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

LOTTO N.3

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 7, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 11 Piano T-1-2

. - sub. 8, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 11 Piano T

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da abitazione con garage

e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte

della particella 946, in via Venti settembre n. 11, con accesso dalla via

pubblica prospiciente.

L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile

dall'ingresso al piano terra.

Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 7 e 8 sono allo stato

grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono

intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.

Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,

composta da pranzo-soggiorno-cucina, bagno, al piano primo tre stanze da letto, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona mansardata ed un terrazzo.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84

- Balconi piano primo mq. 7,17

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 11,86

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 2,06

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 164,93

4.0 CONFINI

L'appartamento confina con via Venti Settembre, -----

-----stessa proprietà.

5.0 PROPRIETA'

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 7, Cat.F/3;



Via Venti settembre n. 11 Piano T-1-2



. - sub. 8, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 11 Piano T



6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno 08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si è svolto regolarmente.



7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre n. 11.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,



nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.

All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte

sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e di collegamento alla fognatura.

Lo stato di conservazione è discreto.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente, considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84

- Balconi piano primo mq. 7,17

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 11,86

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 2,06

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 164,93

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso edilizio:

○ Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette

unifamiliari ad uso civile abitazione.

○ Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in sanatoria.

○ Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.

Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per ultimare i lavori di costruzione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il 20 dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal

	<u>sottoscritto al 24/03/2025)</u>	
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
	in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	
	Registro Particolare, a favore -----	
	-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	
	provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
	in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	
	Registro Particolare, a favore -----	

	(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	

	<u>13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'</u>	
	Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	
	comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	
	provenienza o per destinazione.	

	<u>14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE</u>	
	L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	
	abitabilità.	
	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	

	<u>15.0 INFORMAZIONI GENERALI</u>	
	In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	
	l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si è svolto	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	Firmato Da: LUCA BARCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#: 21d2ba7602d9e5f591aa2869af4a46a0e



regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di funzionalità urbanistica (art.4.2.6).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è risultata essere di mq 164,93.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq 1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq

ciquecentocinquantatre/50):

-Valore € 91.288,76 (euro novantunomiladuecentoottantotto/76)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca **15%** di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 78.000,00

(euro settantottomila/00)

LOTTO N.4

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 9, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2

. - sub. 10, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 13 Piano T

3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE

Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da abitazione con garage

e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte	
della particella 946, in via Venti settembre n. 13, con accesso dalla via	
pubblica prospiciente.	
L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	
dall'ingresso al piano terra.	
Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 9 e 10 sono allo stato	
grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	
intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	
Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	
composta da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due stanze da	
letto, un guardaroba, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona	
mansardata ed un terrazzo.	
Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	
La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	
relazione, al lordo delle murature, risulta:	
- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78	
- Balconi piano primo mq. 5,40	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Sottotetto mq. 13,97	
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Terrazzo piano secondo mq. 4,50	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
Totale mq 144,65	

4.0 CONFINI

L'appartamento confina con via Venti Settembre, -----

-----, stessa proprietà.

5.0 PROPRIETA'

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Bagnacavallo, foglio 14:

Particella 946:

- sub. 9, Cat.F/3;

Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2

. - sub. 10, Cat.F/3;

Via Venti settembre n.13 Piano T

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno

08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della

comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il

sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom. -----

-----, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre

n. 13.

La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità

immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla

corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il

solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono

intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura

interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano

terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di

collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,

nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.

All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte

sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e

di collegamento alla fognatura.

Lo stato di conservazione è discreto.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78

- Balconi piano primo mq. 5,40

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Sottotetto mq. 13,97

(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Terrazzo piano secondo mq. 4,50

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq 144,65

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso edilizio:

○ Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette unifamiliari ad uso civile abitazione.

○ Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in sanatoria.

○ Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.

Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.

Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per ultimare i lavori di costruzione.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico si rileva

un errore nell'identificazione di alcuni subalterni poiché i locali dell'abitazione al piano terra sono indicati con il subalterno 8 anziché 9.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 24/03/2025)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del Registro Particolare, a favore -----

-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –

in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del Registro Particolare, a favore -----

(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato

comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di abitabilità.

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente, l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si è svolto regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al

piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti

Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento

urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di

funzionalità urbanistica (art.4.2.6).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 144,65.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di

correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il

prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq

ciquecentocinquantatre/50):

-Valore € 80.063,78 (euro ottamilasessantatre/78)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,

al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la

gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=

€ 68.000,00

(euro sessantottomila/00)

LOTTO N.5

2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

C.F. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
Comune di Brisighella, foglio 59:	
Particella 114:	
Cat. A/3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;	
- Rendita € 503,55, Via Torre Orologio piano T.	
<u>C.T. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:</u>	
-----, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
Comune di Brisighella, foglio 59:	
Particella 676:	
Qualità seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;	
- Rendita domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.	

<u>3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE</u>	
<u>Intera Proprietà</u> di una unità immobiliare e di un frustolo di terreno	
agricolo posto in appendice sul retro dell'abitazione, posto in via Torre	
Orologio n. 3, con accesso dalla via pubblica prospiciente, posta al piano	
terra e primo.	
L'unità immobiliare ad uso abitativo è accessibile dalla corte al piano terra,	
entrati nell'abitazione si giunge nel soggiorno nel quale sono poste gli	
accessi alla cucina, al bagno e la scala di collegamento con il piano primo.	
La cucina permette l'accesso alla terrazza posta sul retro dell'abitazione, la	
quale è collegata con il giardino.	
Dalla scala di collegamento tra i piani si giunge nel disimpegno dove sono	
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	Firmato Da: LUCA BARCCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#: 21d2ba7602dhe5f591aa2869af4a6a0e

posti gli ingressi al bagno e due stanze da letto, una della quali con un balcone.

L'unità immobiliare dispone di un cortile, dal quale si accede alla cantina collocata sotto il terrazzo.

Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.

La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente relazione, al lordo delle murature, risulta:

- Appartamento piano terra-primo mq. 77,91

- Terrazza piano terra mq. 4,20

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Balcone piano primo mq. 1,00

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Cantina piano terra mq. 2,30

(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq. 85,41

4.0 CONFINI

L'abitazione confina con via Torre Orologio, -----

-----, Comune

di Brisighella.

5.0 PROPRIETA'

C.F. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Brisighella, foglio 59:

Particella 114:

Cat. A/3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;

- Rendita € 503,55, Via Torre Orologio piano T.

C.T. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:

-----, sede Ravenna

C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;

Comune di Brisighella, foglio 59:

Particella 676:

Qualità seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;

- Rendita domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.

6.0 SOPRALLUOGO

A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del

sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno

08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della

comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il

sopralluogo, erano presenti, il Custode Dott.ssa -----

----- l'ausiliaria del Custode Geom. -----, ed il Sig. -----

-----, ma non è stato possibile accedere, successivamente in

data 24 gennaio 2025 a seguito della sostituzione delle serrature si è svolto il

sopralluogo, era presente l'ausiliaria del Custode Geom. -----

---, il tutto si è svolto regolarmente.

7.0 DESCRIZIONE DEL BENE

Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale collocato

a Brisighella (Ra), via Torre Orologio n. 3.

La costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente il 1939, successivamente sono stati realizzati interventi di ristrutturazione, l'ultimo nel 2008. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo, accessibili dalla corte esclusiva.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura e sasso, il solaio del soggiorno e della stanza matrimoniale al piano primo ha l'orditura portante in legno, quello della cucina e del bagno al piano terra in latero-cemento, le finiture delle pareti esterne sono intonacate, ed alcune zone con il sasso, internamente intonacate e tinte, nel soggiorno è stato applicato un rivestimento in sasso, il collegamento tra il piano terra e primo è stato realizzato con una scala in arredo di legno, i pavimenti del piano terra sono in gress formato tavella, nelle stanze da letto è stato posizionato un pavimento in listoni di legno, gli infissi sono di legno come gli scuri esterni, il balcone ed il terrazzo hanno il parapetto in acciaio zincato verniciato con pavimenti in gress.

All'interno dell'unità immobiliare è presente l'impianto elettrico e di riscaldamento con radiatori in acciaio, i sanitari dei bagni sono in ceramica e le rubinetterie in acciaio.

Lo stato di conservazione è discreto, nella zona scala di collegamento piano terra-primo è presente un notevole distacco di intonaco.

8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,

considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata

calcolata ed individuata come segue:

- Appartamento piano terra-primo mq. 77,91

- Terrazza piano terra mq. 4,20

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Balcone piano primo mq. 1,00

(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)

- Cantina piano terra mq. 2,30

(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)

Totale mq. 85,41

9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione della Romagna

Faentina con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere

visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la
realizzazione del complesso edilizio:

○ Licenza per esecuzione lavori n. 53 pratica 80/74 del 19.08.1975;
trasformazione di parte del fabbricato.

○ Autorizzazione a Sanatoria 454 del 03.09.1997, pratica condono 834.

○ Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 265/02, prot. 8801 del
09.11.2002, manutenzione straordinaria.

○ Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 182/06, prot. 6521 del
09.08.2006, manutenzione straordinaria in variante.

○ Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 274/06, prot. 9774 del
05.12.2006, completamento opere.

○ Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 249/07, prot. 7365 del

12.10.2007, opere di consolidamento/restauro.

○ Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 61/08, prot. 1951 del

15.03.2008, variante interna in corso d'opera finale alla DIA 274/06.

○ Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, prot. 9243

del 10.12.2008.

Dalle verifiche effettuate le difformità rilevate consistono nella diversa dimensione dei locali e delle altezze interne che non rispettano le tolleranze

ammesse, l'ingresso della cantina è collocato sulla parete posteriore.

Tali difformità dovranno essere sanate attraverso il ripristino dell'accesso

alla cantina nella posizione approvata dai titoli edilizi, sarà poi necessario

depositare apposita pratica di sanatoria e l'aggiornamento della planimetria

catastale.

Il costo complessivo per sanare le difformità indicativamente è pari a €

3.800,00 (euro tremilaottocento/00).

Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa

urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni

andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico

abilitato al momento della partecipazione alla stessa sulla fattibilità di quanto

sopra indicato.

10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i

dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di

trascrizione dell'atto di pignoramento.

11.0 PROVENIENZA

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà come segue:

- Atto di compravendita a rogito del Notaio ----- di
Ravenna, stipulato in data 12 dicembre 2005, repertorio 143072/31710,
trascritto il 16 dicembre 2005 R.G. 31023 R.P. 18557.

12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal sottoscritto al 24/03/2025)

-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del
Registro Particolare, a favore -----
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).

13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi
dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.

14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è priva degli arredi per essere
abitato, dalla verifica effettuata presso il Comune di Brisighella servizio
anagrafe risulta residente la Sig.ra ----- nata a Ravenna il

29.09.1960 (si allega certificato).

Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.

15.0 INFORMAZIONI GENERALI

In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il Custode Dott.ssa ----- e l'ausiliaria del Custode Geom. ----- ed il Sig. -----, ma non è stato possibile accedere, successivamente in data 24 gennaio 2025 a seguito della sostituzione delle serrature si è svolto il sopralluogo, era presente l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si è svolto regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.

16.0) STIMA DEL LOTTO

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:

Proprietà di bene costituito da una abitazione con annesso frustolo di terreno,

posti al piano terra, primo e cantina, siti in Brisighella (RA) Via Torre

Orologio n. 3 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento

urbanistico RUE, Tav. 19.1- Perimetro del centro storico (art.2.3), Centro

storico (art. 5), area di valore ambientale (art. 14).

La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a

titolo indicativo, è risultata essere di mq 85,41.

Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq

1.040,00 (euro/mq millequaranta/00), al quale si applica un indice di

correzione del 15% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato

è pari a €/mq 884,00 (euro/mq ottocentoottantaquattro/00):

-Valore € 75.502,44 (euro settantacinquecentodue/44)

A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate

e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 3.800,00 per cui il

Valore dell'intero bene ammonta a € 71.702,44

(euro settantunosestecentodue/44)

17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5

Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a

procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,

al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la

gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:

-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) =

€ 61.000,00

(euro sessantunomila/00)

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

Con Osservanza

Ravenna, 28/03/2025

II CONSULENTE TECNICO

Geom. Luca Barchi

Allegati:

- 1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;
 - 2) Ispezione agenzia delle Entrate – Contratti affitto;
 - 3) Atto di provenienza immobili Via XX settembre 7-9-11-13 Glorie di Bagnacavallo (RA);
 - 4) Atto di provenienza immobili Via Torre Orologio 3, Brisighella (RA)
- LOTTO 1**
- 5) Estratto di mappa;
 - 6) Elaborato Planimetrico;
 - 7) Relazione fotografica;
 - 8) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 3;
 - 9) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 3;
 - 10) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 4;
 - 11) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 4;
 - 12) Costituzione servitù foglio 14 particella 946 subalterno 3;

LOTTO 2

	13) Estratto di mappa;	
	14) Elaborato Planimetrico;	
	15) Relazione fotografica;	
	16) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 5;	
	17) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 5;	
	18) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
	19) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
	LOTTO 3	
	20) Estratto di mappa;	
	21) Elaborato Planimetrico;	
	22) Relazione fotografica;	
	23) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 7;	
	24) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 7;	
	25) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 8;	
	26) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 8;	
	LOTTO 4	
	27) Estratto di mappa;	
	28) Elaborato Planimetrico;	
	29) Relazione fotografica;	
	30) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 9;	
	31) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 9;	
	32) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 10;	
	33) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 10;	
	LOTTO 5	
	34) Estratto di mappa foglio 59 allegato A - particella 114;	



35) Estratto di mappa foglio 59 particella 676;

36) Planimetria catastale;

37) Relazione fotografica;

38) Visura catastale foglio 59 particella 114;

39) Visura catastale storica foglio 59 particella 114;

40) Visura catastale foglio 59 particella 676;

41) Visura catastale storica foglio 59 particella 676;

42) Comune di Brisighella - Certificato contestuale di stato di famiglia -
residenza;

43) Certificato destinazione urbanistica foglio 59 particella 676.