



AS GIUD	ASTE SIZIARIE* codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli	2
	mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:	
	-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certificati della	A OTES
	Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene	ASIE GILIDIZIARIE
	pignorato;	Olobizi, tti
	oppure:	
V C.	-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione	
GIUD	notarile sostitutiva. GIUDIZIARIE®	
	Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve	
	precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
	*se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari ad almeno	ASTE 346a0e
	venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta	GIUDIZIARIE° 828
	in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei	21d2(a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;	a7602dt
AS	*se <mark>la</mark> certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) <mark>ri</mark> salga sino	#: 21d26
GIUD	ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data	S1 Serial
	antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata	ES CA 6
	richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta	TIFICAT
	dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.	ASTE
	Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve	GIUDIZIARIE
	precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	PEC EU (
4.0	*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od	ARUBAE
AS	originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la	sso Da:
GIUD	trascrizione del pignoramento.	CHI Eme
	In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia	SA BARC
	ASTE	AT THE MESSO DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#:



AS GIUD	ASTE JUDIZIARIE GIUDIZIARIE depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno	3
	del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve	
	riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione	A OTE
	delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto	AS I E
	derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del	0.00.20
	pignoramento).	
V C.	Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve	
GIUD	precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano	
	indicati nella detta certificazione.	
	In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia	
	depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	46a0e
	In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso	GIUDIZIARE° 82869828
	precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile	21d2ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	dell'esecutato come risultante dal certificato.	a 7602dt
AS	Nel <mark>caso di</mark> esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede <mark>di</mark> controllo	
GIUD	preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14)	S1 Seria
	l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune	ES CA (
	del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a	TIFICAT
	margine. ASTE	ASTE
	Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in	GIUDIZIARIE BITANO
	regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al	PEC EU
4.0	coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore	ARUBA
AS	procedente ed al G.E."	ssso Da:
9101	Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:	H.C
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	OA BAR
	\CTE \	ODA: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#



AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	4
	ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando	
	i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se	A OTE
	necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla	ASIE GILIDIZIARIE
	relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	0.00.12.0 (1.12
	Erariale;	
ΛC	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
GIUD	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	ASTE BAGGO
	anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.	GIUDIZIARIE® 828
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	pe5f591a
	data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non	:a7602dt
AS	sia <mark>re</mark> peribile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cu all'art.40	#: 21d20
GIUD	della L.47/1985;	31 Seria
	4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al	ES CA (
	punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in	TIFICA
	ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in	ASTE
	difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione	GIUDIZIARE
	dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il	PEC EU
O	controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del	ARUBA
	Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi	ssso Da:
0.00	della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di	OH Em
	condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale	CA BAR
	ASTE	ASTE STITUTE BOOK DAI: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA \$1 Serial#: 21d2pa7602dbe5f591aa2869afb46a0e



AS GIUD	ASTE SIZIARIE° l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il	5
	conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già	
	corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della	A OTES
	istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,	AS I E
	che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40,	OIODIZI/ (IVIZ
	sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46,	
V C.	comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,	
GIUD	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	a46a0e
	rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze	#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
	catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione	oe5f591a
	del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero	:a 7602dt
AS	necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al	#: 21426
GIUD	N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa	31 Seria
	scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di	ES CA (
	difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o	TIFICA
	redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	ASTE
	7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del	GIUDIZIARIE
	Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era	PEC EU
A 0	intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,	ARUBA
A5	indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve	sso Da:
0.00	precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione	CHI Em
	in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore	DA: LUCA BARCHI Empsso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	Δ СΤΕ	A CTE



AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se	6
	l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per	
	ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto	A OTE
	di divisione;	ASIL
	8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la	Olobien title
	ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle	
\ C.	iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,	
GIUD	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;	ASTE 346a0e
	9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato	GIUDIZIARIE° 878
	art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al	pe5f591a
	calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il	Cld2ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
AS	valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli	
GIUD	adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore	51 Serial
	di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e	ES CA
	precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di	TIFICAT
	regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di	ASTE
	possesso, i vincoli e gli oneri giuridici eliminabili nel corso del procedimento	GIODIZIARIE
	esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	PEC EU
A 03	10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	ARUBA
A5	consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e	esso Da:
	procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;	OH E
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato	CA BAR
	ASTE	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:





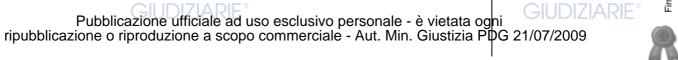
A 0		8
GIUD	IZIARIE° 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
	formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
	di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	A OTE
	l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	ASIE GIUDIZIARIE
	consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	0.00.11.0
	15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
V C.	direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.	
GIUD	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	ASTE
	comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE 31476906
	pertinente rispetto alla procedura di vendita.	pe5f5914
	16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla	a7602d
AS	documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica	#. 21d2
GIUD	PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni	B1 Seria
	periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata	ES CA (
	compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio	TIFICA
	del Processo). ASTE	ASTE
	Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della	GIUDIZIARE
	completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra	PEC EU
A ()	lo stimatore e il custode.	ARUBA
A5	L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti	esso Da:
	o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni	CH E
	prima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 30/04/2025	CABAR
	ASTE	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA \$1 Seria#:



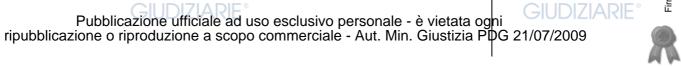
AS GIUD	ASTES IZIARIE° GIUDIZIARIE° ad ore 11,40, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso	9
	di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta	
	elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la	AOTES
	sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e	ASIE GIUDIZIARIE
	teletrasmessi.	
	Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica	
۸ C	estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine,	
GIUD	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	46a0e
	le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla	GIUDIZIARIE° 838
	documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente"	e5f591a
	consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o	ASTE GIDIZIARE BIA12ca 7602cdbe5f591aa2869afa46a0e
AS	word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati	#: 2142¢
GIUD	da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.	s1 Serial
	***	ES CA
	Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e	TIFICAT
	successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,	ASTE
	Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici dell'Unione	GIUDIZIARIE
	Romagna Faentina e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, al fine	PEC EU
4.0	di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima	ARUBAE
AS	chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.	sso Da:
9100	In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti	OHI E
	direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali	OA BARG
	\CTE \	ASPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria



AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva	10
	a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente	
	RELAZIONE TECNICA	A CTE
	Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei	ASIE
	seguenti capitoli:	O IOD IZI/ TIVIL
	o 1.0) DATI PIGNORAMENTO	
AS	LOTTO N.1 O AD 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE CHI D ZIAD E	
GIUD	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	• 4.0) CONFINI	
	o 5.0) PROPRIETA'	90e
	o 6.0) SOPRALLUOGO ARIE	GIUDIZIARE BIDIZIARE GIUDIZIARE G
	ZO DECORIZIONE DEL DENE	591aa28
	0.0) CONCICEENTA COMMEDICIALE	602dbe5f
V C.	TES A OTTES	
GIUD	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	31 Seria#: 21
	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	•
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	CATES
	o 11.0) PROVENIENZA	PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	GIUDIZIARIE
	o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	פט מחש
	o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	APEC E
<u> </u>	o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI	a: ARUBA
	16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO	messo Da:
	o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	RCHI En
	1 FORMATO	JCA BAI
	ASTE	T ato Da: LUCA BARCHI Em



AS GIUD	IZIARIE° • LOTTO N.2	11
	o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
	o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
	o 4.0) CONFINI	ASTE
	o 5.0) PROPRIETA'	GIODIZIARIE
	o 6.0) SOPRALLUOGO	
AS.	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
GIOD	 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA 	
	o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ДСТЕ — 448а0e
	o 11.0) PROVENIENZA ARE°	GIUDIZIARIE [®] 888
	o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	GIUZIARE GIES01aa2869af
	o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	a7602db
AS	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE ASTE	21
GIUD	ZARIE 5.0) INFORMAZIONI GENERALI GIUDIZIARIE	31 Seria#∷
	o 16.0) STIMA DEL LOTTO 2 FORMATO	ES CA @
	o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
	2 FORMATO ASTE	ASTE STIFICATION OUT THE CERTIFICATION OF THE CERTI
	o 18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	QIUDIZIARIE GIUDIZIARIE
	COMPROPRIETARI	ARUBAPEC EU
A 0	o <u>LOTTO N.3</u>	
A5 GIID	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	esso Da:
	o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	CA BARCHI Eme
	o 4.0) CONFINI	CA BAR
	ASTE	ato Da: LUC





AS GIUD	IZIARIE° 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	13
	o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	A OTES
	o 11.0) PROVENIENZA	ASTE GILIDIZIADE
	o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	0100121/ (((1
	o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
∧ C.	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
GIUD	PARI 15.0) INFORMAZIONI GENERALI GIUDIZIARIE°	
	o 16.0) STIMA DEL LOTTO 4 FORMATO	
	o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
	2 FORMATO A STEE	46a0e
	o 18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	GIUDIZIARIE° 988
	COMPROPRIETARI	965f591a
	o <u>LOTTO N.5</u>	GIUDIZIARE GOZdbe5f591aa2869afb46a0e
AS	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE ASTE	#: 21426
GIUD	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	31 Seria
	o 4.0) CONFINI	ES CA (
	o 5.0) PROPRIETA'	; TIFICAT
	o 6.0) SOPRALLUOGO	ASTE
	o 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	GIUDIZIARIE SITVANO
	o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	PEC EU
A ()	o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	ARUBA
A5 GIID	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	sso Da:
0100	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	CHI Em
	o 11.0) PROVENIENZA	CA BAR
	ASTE	TO Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA \$1 Serial#: 21d20



AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito	15
	riportato:	
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	A OTES
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	ASIE GILIDIZIARIE
	in data 17/09/2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	OIODIEII TITE
	Registro Particolare, a favore	
AS ³ GIUD	LOTTO N.1 ZIARIE® 2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE ZIARIE®	
	C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	
	, sede Ravenna	
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	ASTE BA46a0e
	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	### Condition
	Particella 946:	be5f591.
	- sub. 3, Cat.F/3;	ca 7602d
AS	Via Venti settembre n. 7 Piano T	2
GIUD	ZIARIE® sub. 4, Cat.F/3;	G1 Seria#:
	Via Venti settembre n. 7 Piano T-1-2	TES CA
	***	*TIFICA
	3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	ASTE
	<u>Intera Proprietà</u> di una villetta a schiera composta da una abitazione e di	GIUDIZIARIE JIPO
	porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte della	PEC EU
A 03	particella 946, in via Venti settembre n. 7, con accesso dalla via pubblica	ARUBA
A5 GIID	prospiciente. ASIE	esso Da:
0102	L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	CHI Em
	dall'ingresso al piano terra.	CABAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ASTE GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE SI GORI EMESSO DAI ARUBAPEC EU QUALIFICATES CA Firmato Da: LUCA BARCHI EMESSO DAI ARUBAPEC EU QUALIFICATES CA



AS GIUD	ASTES IZIARIE° Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 3 e 4 sono allo stato	16
	grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	
	intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	A OTES
	Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	AS I E
	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	
AS GIUD	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	ASTE
	- Balconi piano primo SIUDIZIARIE° mq. 4,78	21d2qa7602dbe5f591aa2869afp46a0e
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	0.65f591a
	- Sottotetto mq. 7,79	a7602dt
AS	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
GIUD	- Terrazzo piano secondo mq. 1,77	G1 Seria
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ES CA
	Totale mq 141,44	TIFICA
	ASTE *** GIUDIZIARIE 4.0 CONFINI	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:
	L'appartamento confina con via Venti Settembre,, stessa	PEC EU
A 0**	proprietà.	ARUBA
A5	IZIADIE° *** ASIE	esso Da:
0100	5.0 PROPRIETA'	CH Em
	, sede Ravenna	CA BAR
	ASTE	ASTE Mato Da: L



R

AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	18
	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	A OTES
	collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	AS I E
	nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.	Olobial Mila
	All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	
V C.	sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	
GIUD	di collegamento alla fognatura.	
	Lo stato di conservazione è discreto.	

	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	46a0e
	La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	21d2da7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	e5f591a
	calcolata ed individuata come segue:	a7602db
AS	- Appartamento piano terra-primo mq. 127,10	
GIUD	- Balconi piano primo mq. 4,78	S1 Serial
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ES CA 6
	- Sottotetto mq. 7,79	TIFICAT
	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ASTE
	- Terrazzo piano secondo mq. 1,77	GIUDIZIARIE HITANO
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	PEC EU
	Totale mq 141,44	ARUBA
AS	IZIADIE° *** ASIL	sso Da:
0100	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	OHI Eme
	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	3A BARC
	\CTL 8	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIPED CERTIFICATES CA (61 Seria
	ASIE	HOILE BE



AS GIUD	ASTE SIZIARIE Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	19
	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	
	realizzazione del complesso edilizio:	A OTES
	o Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	ASTE GIUDIZIARIE
	unifamiliari ad uso civile abitazione.	0100121/11(12
	o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in	
V C.	sanatoria.	
GIUD	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	A6a0e
	corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	GIUDIZIARE GSG03144690e
	Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	pe5f591a
	ultimare i lavori di costruzione.	a7602dt
AS	TE *** ASTE	2
GIUD	10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	31 Seria#:
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ES CA
	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	тыса
	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	ASTE
	trascrizione dell'atto di pignoramento.	ASTE GIUDIZIANIE GALIFICATES CA
	***	PEC EU
4.0	11.0 PROVENIENZA	ARUBA
AS	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	sso Da:
0,00	come segue:	CH E
	- Atto di compravendita a rogito del Notaio di	ОА ВАН
	ASTE	Imato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU



AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163,	20
	trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	
	***	A OTES
	12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	ASIL
	sottoscritto al 24/03/2025)	OIODILII WILL
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
V C.	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
GIUD	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 -	A STE
	in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	21dZtea7602dbe5f591aa2869afb46a0e
	Registro Particolare, a favore	e5f591a
	(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	a7602db
AS	TE *** ASTE	
GIUD	13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	31 Seria#:
	Servitù di passaggio carrabile e pedonale sull'unità immobiliare distinta la	ES CA
	catasto fabbricati al foglio 14 mappale 946 subalterno 3, trascritta a Ravenna	TIFICAT
	il 20.01.2006 al n. 1857 del Registro Generale ed al n. 1040 del Registro	ASTE
	Particolare;	ASTE GIUDIZIARIE®
	Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	Ë E E E
	comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	AR UBAP
AS	provenienza o per destinazione.	sso Da:
GIOD	***	CHI Em
	14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	СА ВАН
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ASTE GIUDIZIARIE* Limato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU OG 21/07/2009



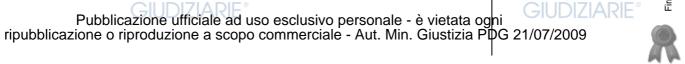
AS GIUD	ASTE SIZIARIE* L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	21
	abitabilità.	
	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	AOTES
	ASIL *** GIIDIZIADIE*	ASI E
	15.0 INFORMAZIONI GENERALI	OIODIZI/ IIVIL
	In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	
V C.	l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	
GIUD	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,	146a0e
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	21d2ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	e5f591a
	settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	а7602db
AS	immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo	
GIUD	Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il	51 Seria#:
	sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il	
	sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei	TIFICATES CA
	beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di	ASTE
	diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	ASTE SIGNALIFED CER
	trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	PEC EU (
	Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	4R UB AF
AS	piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	sso Da:
GIUD	Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	CHI Eme
	urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	од ванс
	ASTE	THE THE THE SEST DEST



AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° GIUDIZIARIE°	22	
	La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a		
	titolo indicativo, è risultata essere di mq 141,44.	A OTE	
	Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	ASIE GIUDIZIARIE	
	,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	0100121/ (1/12	
	correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il		
∧ C ⁻	prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq		
GIUD	ciquecentocinquantatre/50):		
	-Valore € 78.287,04 (euro settantottomiladuecentoottantasette/04)		

	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	ASTE BAGGO	5
	Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	GIUDIZIARE GISTO ACROST CONTRACT CONTRA	atocce.
	procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	955591a	?
	al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	- 	910000
AS	gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	72	1
GIUD	-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	- 31 Seria	5
	<u>€ 67.000,00</u>	ES CA	
	(euro sessantasettemila/00)	TIFICAT	<u>;</u> <u>;</u>
	ASTE ***	ASTE) !
	LOTTO N.2	GIUDIZIARIE	j 3
	2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PEO DE C)
	C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	ARUBAF	<u></u>
AS	, sede Ravenna	sso Da	2
GIOD	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	H	:
	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	A BARC	
	ASTE	ASTE STATISTICATES CA 61 Seria#:	3



AS GIUD	IZIARIE° ASTE	23	
	Particella 946:		_
	- sub. 5, Cat.F/3;		_
	Via Venti settembre n. 9 Piano T	ACTE	_
	sub. 6, Cat.F/3;	GIUDIZIARIE	_
	Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2		_

\ C.	3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE		_
GIUD	<u>Intera Proprietà</u> 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.	46a0e	
	L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	GIUDIZIARIE° 828	
	dall'ingresso al piano terra.	Cta7602dbe5f591aa2869afa46a0e	
	Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 5 e 6 sono allo stato	a7602dt	
AS	grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	#: 21426	
GIUD	intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	31 Seria	
	Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	ES CA	_
	composta da pranzo-soggiorno-cucina, bagno, al piano primo tre stanze da	TIFICA	
	letto, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona mansardata ed un	PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21d	
	terrazzo.	GIUDIZIARIE SITEMONO	_
	Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	PEC EU	
A 03	La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	ARUBA	
A5	relazione, al lordo delle murature, risulta:	esso Da:	
0102	- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	CHI Em	_
	- Balconi piano primo mq. 7,17	CA BAR	
	ASTE	TO TIME TO DAI: LUCA BARCHI Emesso Dai: ARUBA	



AS GIUD	IZIARIE° (=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	24
	- Sottotetto mq. 11,86	
	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	AOTES
	- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	ASTE GIUDIZIARIE
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	OIODIED TOTAL
	Totale mq 164,93	
AS GIUD	*** ASTE ZIARIE° 4.0 CONFINI GIUDIZIARIE°	
	L'appartamento confina con via Venti Settembre, stessa	
	proprietà.	
	ASTE ***	ASTE \$46a0e
	GIUD <u>5.0 PROPRIETA'</u>	GIUDIZIARE
	, sede Ravenna	oe5f591a
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	a7602dt
AS	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	#: 21426
GIUD	Particella 946:	31 Seria
	- sub. 5, Cat.F/3;	ES CA (
	Via Venti settembre n. 9 Piano T	TIFICAT
	sub. 6, Cat.F/3;	ASTE
	Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	GIUDIZIARIE
	***	PEC EU
A 01	6.0 SOPRALLUOGO	ARUBA
AS CILID	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	isso Da:
0.00	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	CH Em
	08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	CABAR
	ASTE	Imato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21

		25
AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	23
	sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	
	, il tutto si è svolto regolarmente.	AOTES
	ASIE *** GILDIZIARIE	ASIE GUDIZIARIE
	7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	0.00.122 4.12
	Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	
\ C.	di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	
GIUD C	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	
	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.	146a0e
	Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	GIUDIZIARIE® 828
	solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	e5f591a
	intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	GIUDIZIARE GENERALGE GENER
AS	interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	2
GIUD	terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di	o Serial
	collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	ES CA
	nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.	TIFICAT
	All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	ASTE
	sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	GIUDIZIARIE
	di collegamento alla fognatura.	DEC EU
۸ ()	Lo stato di conservazione è discreto.	ARUBA
A5	IZIADIE° *** ASILIF	ssso Da:
0,00	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	OH E
	La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	CA BAR
	\CTE \	Elimato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (\$1 Seria)#:
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ni GIODIZIARIL



AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	26
	calcolata ed individuata come segue:	
	- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	A OTE 9
	- Balconi piano primo mq. 7,17	ASIL:
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Sottotetto mq. 11,86	
AS ⁻	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
GIUD	- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	Totale mq 164,93	
	ASTF ***	172A
	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	GIUDIZIARIE° 828
	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	0.65f591a
	Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	a7602dt
AS	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
GIUD	realizzazione del complesso edilizio:	s1 Seria
	o Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	
	unifamiliari ad uso civile abitazione.	TIFICAT
	o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in	ASTE
	sanatoria.	GIUDIZIARIE
	o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	PEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
4 (3	Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	ARUBA
AS	quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	sso Da:
GIUD	Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in	HIEME
	corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	CA BARC
	ASTE	TE Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da:



AS GIUD	ASTE SIZIARIE° Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	27
	ultimare i lavori di costruzione.	

	10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	AS I E
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	01001110000
	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	
V C.	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	
GIUD	trascrizione dell'atto di pignoramento.	

	11.0 PROVENIENZA	
	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	46a0e
	come segue: GIUDIZIARIE°	Clube S15914a2869afa46a0e
	- Atto di compravendita a rogito del Notaio di Ravenna,) 965f591a
	stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il	a7602dt
AS ⁻	20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	21
GIUD	IZIARIE" *** GIUDIZIARIE"	51 Seria#:
	12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	9
	sottoscritto al 24/03/2025)	TIFICAT
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	ASTE GIUDIZIARIE GAURILIEED CERTIFICATES CA
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	GIUDIZIARIE
	in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	EU
4 0	Registro Particolare, a favore	ARUBAPEC
AS AS	-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	ssso Da:
0101	provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	СНІ Е п
	in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P	ASTE GIUDIZIARE "Elimato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: DG 21/07/2009



AS GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE° Registro Particolare, a favore	28
	(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	
	***	A OTES
	13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	AS I E
	Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	Oloviely title
	comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	
V C.	provenienza o per destinazione.	
GIUD	IZIARIE° *** GIUDIZIARIE°	
	14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	
	abitabilità.	172 A
	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	GIUDIZIARIE° 6982
	***	be5f591a
	15.0 INFORMAZIONI GENERALI	GIUDIZIARE GIB46a0e
AS	In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	#: 21d2
GIUD	l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	G1 Seria
	regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	res ca (

	16.0) STIMA DEL LOTTO	ASTE
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	GIUDIZIARIE JIPANO
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	PEC EU
A ()	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	ARUBA
A5	settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	esso Da:
0102	immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo	CHI Em
	Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il	CA BAR
	ASTE GILIDIZIARIE®	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA \$1 Serial#: 21



AS GIUD	ASTE SIZIARIE Sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il	29	
	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	AOTES	
	diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	ASIE GIUDIZIARIE	
	trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	0.00.11.0	
	Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al		
∧ C ⁻	piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti		
GIUD	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	46a0e	
	titolo indicativo, è risultata essere di mq 164,93.	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE 31975 1947 690 691 691 691 691 691 691 691 691 691 691	
	Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	pe5f591a	
	,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	a7602dt	
AS	correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	#: 21d2¢	
GIUD	prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq	G1 Seria#:	
	ciquecentocinquantatre/50):		
	-Valore € 91.288,76 (euro novantunomiladuecentoottantotto/76)	TIFICAT	
	ASTE ***	ASTE	
	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	GIUDIZIARIE FIYNO	
	Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	PEC EU	
4.0	procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	ARUBA	
AS	al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	isso Da:	
0.00	gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	CHI Em	
	-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	CA BAR	_
	ASTE	ASTE AND ARUBAPEC EU QUALIFICATES CA	



AS	TE SIZIARIE° ASTE SIZIARIE° GIUDIZIARIE°	30
	(euro settantottomila/00)	
	LOTTO N.3	A OTE -
	2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ASIE GILIDIZIARIE
	C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	01001211 11(12
	, sede Ravenna	
۸ C	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
GIUD	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	
	Particella 946:	
	- sub. 7, Cat.F/3;	
	Via Venti settembre n. 11 Piano T-1-2	ASTE
	sub. 8, Cat.F/3; GIUDIZIARIE°	AZE S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
	Via Venti settembre n. 11 Piano T	6515918
	***	37602db
AS	3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	7. 21d2d
GIUD	Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da abitazione con garage	17 Seriah
	e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte	ES CA
	della particella 946, in via Venti settembre n. 11, con accesso dalla via	TIFICAT
	pubblica prospiciente.	ASTE
	L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	GIUDIZIARIE FIYOS
	dall'ingresso al piano terra.	řC EU (
	Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 7 e 8 sono allo stato	4R ∪BAF
AS	grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	sso Da:
GIUD	intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	CHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21
		

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



AS GIUD	IZIARIE° ASTE	31
	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.	A CTE :
	Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	GIUDIZIARIE°
	La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	
	relazione, al lordo delle murature, risulta:	
∧ C ⁻	- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	
GIUD	Balconi piano primo mq. 7,17 DZIARE°	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Sottotetto mq. 11,86	
	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	46a0e
	- Terrazzo piano secondo DIZIARIE mq. 2,06	GIUDIZIARIE® 887
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	GIUDIZIARE
	Totale mq 164,93	a7602db
AS	TE *** ASTE	
GIUD	IZIARIE° 4.0 CONFINI GIUDIZIARIE°	G1 Seria#: 21
	L'appartamento confina con via Venti Settembre,	ES CA 6
	stessa proprietà.	IFICATI
	ASTE ***	ASTE
	GIUDIZIARIE* 5.0 PROPRIETA'	GIUDIZIARIE® BI
	, sede Ravenna	EC EU
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	RUBAPI
AS	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	so Da: Ai
GIUD	Particella 946:	∓ E B
	- sub. 7, Cat.F/3;	, BARCH
	ASTE	IMATO Da: LUCA BARCHI EMBSSO Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA



AS GIUD	TE STE STE STE STE STE STE STE STE STE S	32
	sub. 8, Cat.F/3;	
	Via Venti settembre n. 11 Piano T	
	ASTE ***	ASTE
	6.0 SOPRALLUOGO	GIODIZIARIL
	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	
\ C.	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	
GIUD	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.	ACTE 312 A
	GIUDIZIARI**	GIUDIZIARIE° 888
	7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	e5f591aa
	Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	Ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
AS	di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	# 21d2
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	G1 Seria #; 21d
	La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità	ES CA
	immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla	TIFICAT
	corte esclusiva. ASTE	ASTE
	Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	GIUDIZIARIE" HI
	solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	PEC EU (
4.0	intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	ARUBAF
AS	interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	sso Da:
9100	terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di	OHI E
	collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ASTE GIUDIZIARIE ASTE GIUDIZIARIE SI GIUDIZIARIE OG 21/07/2009

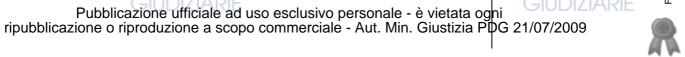


AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE ORIGINATE DE CONTROL DE CONTR	33
	All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	
	sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	
	di collegamento alla fognatura.	ASTE GILIDIZIARIE
	Lo stato di conservazione è discreto.	0100128 (1(1)

\ C.	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	
GIUD	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	100 a46a0e
	- Balconi piano primo SIUDIZIARIE° mq. 7,17	ASTE GIUDIZIARE GIUDIZ
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	0.651591a
	- Sottotetto mq. 11,86	a7602dt
AS	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
GIUD	- Terrazzo piano secondo mq. 2,06 mq. 2,06	st Serials
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ES CA @
	Totale mq 164,93	TIFICAT
	ASTE ***	ASTE
	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	GIUDIZIARIE
	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	PEC EU
	Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	ARUBA
AS	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	isso Da:
9100	realizzazione del complesso edilizio:	CHI Eme
	o Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	ОА ВАНС
	ASTE	Date Date LUCA BARCHI Emesso Dat ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21



AS GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE° unifamiliari ad uso civile abitazione.	34	
	o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in		
	sanatoria.	A OTES	
	o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	ASIE GIUDIZIARIE®	
	Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	OIODILI/ WIL	
	quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.		
\ C.	Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in		
GIUD	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.		
	ASTE ***	46a0e	
	10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	GIUDIZIARE [®]	
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	5f591a	
		<u> </u>	
	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	a7602dbe	
AS	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e	_
AS GIUD	TEO S		
AS GIUD	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di		_
AS GIUD	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento.		
AS GIUD	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		
AS GIUD	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. *** 11.0 PROVENIENZA		
AS GIUD	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		
AS GIUD	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:		
AS GIUD	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		
AS' GIUD	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,		
AS GIUD	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 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	ERTIFICATES CA G1 Serial#: 21d	



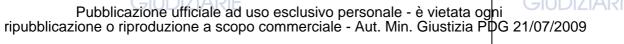
AS	IZIARIE° ASTE GIUDIZIARIE° sottoscritto al 24/03/2025)	35
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
	in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	ASTE
	Registro Particolare, a favore	— GIUDIZIARIE
	-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	
۸ C-	provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
GIUD	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).	46a0e
	GIUDIZIAR**	GIUDIZIARIE® 887
	13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	95659188
	Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	GIUDIZIARE
AS	comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	
GIUD	provenienza o per destinazione.	G1 Seria#: 21c
	***	ES CA
	14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	TIFICAT
	L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di abitabilità.	ASTE GIUDIZIARIE
	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	PEC EU
AS ⁵	*** 15.0 INFORMAZIONI GENERALI	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
0.02	In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	CHI E
	l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ni Giodiziakie



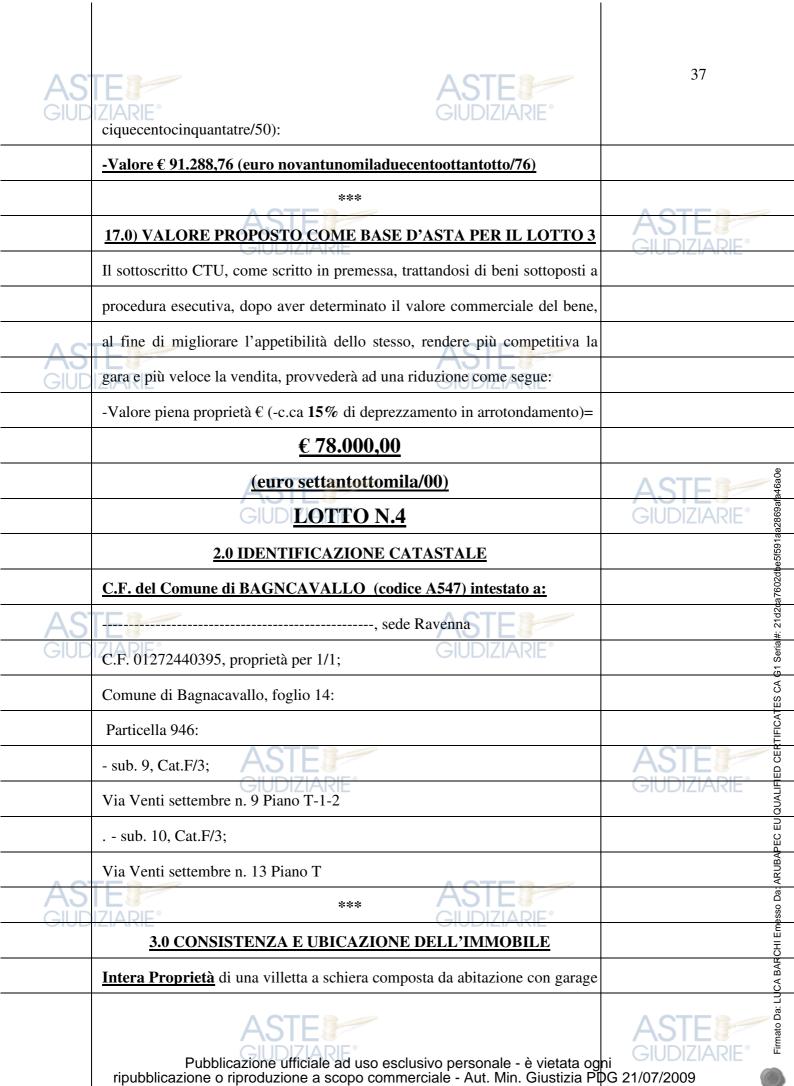
AS GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE° regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	36

	16.0) STIMA DEL LOTTO	AOTES
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	AS L
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	01001211 11112
	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	
V C.	settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	
GIUD	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	ASTE 348a0e
	beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	0.65/5912
	trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	a7602dt
AS	Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	
GIUD	piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	31 Seria
	Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	ES CA (
	urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	TIFICAT
	funzionalità urbanistica (art.4.2.6).	ASTE
	La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	GIUDIZIARIE
	titolo indicativo, è risultata essere di mq 164,93.	PEC EU
4 (Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	ARUBA
AS	,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	RCHI EMESSO DA: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA \$1 Seria##
GIOD	correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	H E
		<u> </u>

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









AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte	38
	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	ASTE GUDIZIARIE®
	dall'ingresso al piano terra.	
	Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 9 e 10 sono allo stato	
V C.	grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	
GIUD	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	172 A
	mansardata ed un terrazzo. DIZIARIE	CIUDIZIARE BALEA DE CARA TEO CE CA
	Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	pe5f591
	La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	ra 7602d
AS	relazione, al lordo delle murature, risulta:	
GIUD	- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78	G1 Seria #: 21
	- Balconi piano primo mq. 5,40	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	TIFICA
	- Sottotetto mq. 13,97	ASTE SED CEF
	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	GIUDIZIARIE
	- Terrazzo piano secondo mq. 4,50	PEC EU
A ()	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ARUBA
A5	Totale mq 144,65	ssso Da:
0102	***	СНІ Ет
	4.0 CONFINI	CA BAR
	ASTE	ASPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA



A 0		39
AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° L'appartamento confina con via Venti Settembre,	
	, stessa proprietà.	
	*** 5.0 PROPRIETA'	ASTE
	, sede Ravenna	GIUDIZIARIE
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	_
V C.	Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	
GIUD	Particella 946: GIUDIZIARIE®	
	- sub. 9, Cat.F/3;	
	Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	
	sub. 10, Cat.F/3;	ASTE
	Via Venti settembre n. 13 Piano T	CIUDIZIARIE BIA2869affa46a0e
	***	e5f591a
	6.0 SOPRALLUOGO	a7602d#
AS	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	#: 21d2¢
GIUD	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	B1 Seria
	08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	ES CA (
	comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	TIFICAL
	sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	ASTE
	, il tutto si è svolto regolarmente.	GIUDIZIARIE
	***	PEC EU
۸ ۵:	7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	ARUBA
AS GIII	Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	sso Da:
Olob	di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	CHI Em
	n. 13.	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr	ASTE SINGLESSO DA! ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA 61 Seria#:
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia P	'G 21/01/2009



AS GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità	40
	immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla	
	corte esclusiva.	A OTES
	Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	AS I E
	solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	0100121/ ((())
	intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	
V C.	interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	
GIUD	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	ASTE 4800
	sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	21d2ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	di collegamento alla fognatura.	e5f591 <i>a</i>
	Lo stato di conservazione è discreto.	а7602dt
AS	TE *** ASTE	#. 21d20
GIUD	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE ZIARIE	G1 Seria #:
	La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	ES CA (
	considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	TIFICAT
	calcolata ed individuata come segue:	ASTE
	- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78	GIUDIZIARIE HITOTO
	- Balconi piano primo mq. 5,40	PEC EU
A ()	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ARUBA
AS GIID	- Sottotetto mq. 13,97	sso Da:
0100	(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	CHI Em
	- Terrazzo piano secondo mq. 4,50	OA BAR
	ASTE	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA



AS	IZIARIE° (=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	41
	Totale mq 144,65	
	***	A OTE 9
	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	GUDIZIARIE®
	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	
	Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	
AS GIUD	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la realizzazione del complesso edilizio:	
	o Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	
	unifamiliari ad uso civile abitazione.	
	o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in	Д 14-6а0е
	sanatoria. GIUDIZIARIE°	Ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	be 5f5911
	Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	ra7602d
AS	quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	
GIUD	Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in	G1 Seria#: 210
	corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	res ca
	Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	(TIFICA)
	ultimare i lavori di costruzione. ***	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PEC EU (
4.0	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ARUBA
AS	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	sso Da:
0100	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	CH E
	trascrizione dell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico si rileva	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ni GIODIZIAKIL



		42
AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE UN errore nell'identificazione di alcuni subalterni poiché i locali	42
	dell'abitazione al piano terra sono indicati con il subalterno 8 anziché 9.	
	***	A OTE 9
	11.0 PROVENIENZA	ASIE GILIDIZIARIE
	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	01001217 (1112
	come segue:	
∧ C ⁻	- Atto di compravendita a rogito del Notaio di Ravenna,	
GIUD	stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il	
	20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	

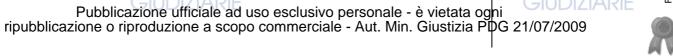
	12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	а46а0e
	sottoscritto al 24/03/2025)	2142ca7602dbe5f591aa2869afp46a0e
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	9651591a
	di Ravenna - Territorio - Sezione Pubblicità Immobiliare -	a7602dl
AS	in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	
GIUD	Registro Particolare, a favore GIUDIZIARIE®	31 Seria
	-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	ES CA (
	provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	TIFICAT
	in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	ASTE
	Registro Particolare, a favore	GIDIZIARIE
		PEC EU
A ()	(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	ARUBA
A5	IZIADIE° *** ASIL	esso Da:
0.00	13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	CHI Em
	Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	CA BAR
	ASTE GIUDIZIARIE®	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:



AS	TF ASTF	43	
GIUD	ZIARIE° GIUDIZIARIE° comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di		
	provenienza o per destinazione.		
	***	A 07F	
	14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	ASIE GILIDIZIADIE	
	L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	OIODIZI/ IIIL	
	abitabilità.		
V C.	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.		
GIUD	IZIARIE° *** GIUDIZIARIE°		
	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	ASTE	a40a0e
	regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	GIUDIZIARIE°	azobya
	***)e515919
	16.0) STIMA DEL LOTTO	GIUDIZIARIE®	a rouzui
AS	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	Č	7
GIUD	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e		ا ا ا ا ا ا
	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	Ç	2 2 3
	settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	C	7
	immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo	ASTE	ב ה
	Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il	GIUDIZIARIE	COALII.
	sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il		7 7 7
4.0	sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei	9	ARCDA
AS	beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di		SSO Da
	diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che		5
	trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:		CA DAI
	ASTE	ASTE	FILMATO DATE LUCA BANCHI EMESSO DATAKUBATEC EU QUALITIED CERTITICA ES CA GTOGIAR.



AS GIUD	ASTE SIZIARIE* Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	44
	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	ASTE GUDIZIARIE
	funzionalità urbanistica (art.4.2.6).	
	La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	
AS ³	titolo indicativo, è risultata essere di mq 144,65. Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	
0.00	,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	146a0e
	ciquecentocinquantatre/50): ZIARIE®	GIUDIZIARIE® 888
		O C
	-Valore € 80.063,78 (euro ottamilasessantatre/78)	ne5f591
	-Valore € 80.063,78 (euro ottamilasessantatre/78) ***	a7602dbe5f591
AS		#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
AS GIUD	***	2
AS GIUD	*** 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4 Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	G1 Seria #: 21
AS	*** 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,	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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:	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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)=	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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)	G1 Seria #: 21
AS GIUD	*** 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)=	2



AS GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE° , sede Ravenna	45
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
	Comune di Brisighella, foglio 59:	
	Particella 114:	ASIL
	Cat. A/3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;	OIODIZIANE
	- Rendita € 503,55, Via Torre Orologio piano T.	
\ C	C.T. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	
GIUD	Z-A-D-E, sede Ravenna ZIARE°	
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
	Comune di Brisighella, foglio 59:	
	Particella 676:	ΔΟΤΕ
	Qualità seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;	GIUDIZIARIE°
	- Rendita domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.	
	***	ASTE GIUDIZIARIE®
AS	3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
GIUD	Intera Proprietà 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.	ASTE
	L'unità immobiliare ad uso abitativo è accessibile dalla corte al piano terra,	GIUDIZIARIE®
	entrati nell'abitazione si giunge nel soggiorno nel quale sono poste gli	i
	accessi alla cucina, al bagno e la scala di collegamento con il piano primo.	
AS	La cucina permette l'accesso alla terrazza posta sul retro dell'abitazione, la	
GIUL	quale è collegata con il giardino.	ı
	Dalla scala di collegamento tra i piani si giunge nel disimpegno dove sono	
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata og ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia Pl	ASTE GIUDIZIARIE* ASTE GIUDIZIARIE* OG 21/07/2009



AS GIUD	ASTE BIZIARIE* posti gli ingressi al bagno e due stanze da letto, una della quali con un	46
	balcone.	
	L'unità immobiliare dispone di un cortile, dal quale si accede alla cantina	
	collocata sotto il terrazzo.	ASIL GIUDIZIARIE
	Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	
	La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	
A.S.	relazione, al lordo delle murature, risulta:	
GIUD	Appartamento piano terra-primo mq. 77,91 DIZIARIE®	
	- Terrazza piano terra mq. 4,20	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Balcone piano primo mq. 1,00	A512
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	GIUDIZIARIE° 828
	- Cantina piano terra mq. 2,30	AZE BOSdbe5f591aa2869afa46a0e
	(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)	:a7602dl
AS	Totale mq 85,41 ST	
GIUD	IZIARIE° *** GIUDIZIARIE°	G1 Seria #: 21
	4.0 CONFINI	
	L'abitazione confina con via Torre Orologio,	TIFICAT
	, Comune	ASTE
	di Brisighella.	GIUDIZIARIE HIPORO
	***	PEC EU
A 0	5.0 PROPRIETA'	ARUBA
AS GILD	C.F. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	esso Da:
	, sede Ravenna	CHI Em
	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	CA BAR
	ASTE	THE MATERIAL PROBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA



AS GIUD	ZIARIE° Comune di Brisighella, foglio 59:	47
	Particella 114:	
	Cat. A/3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;	
	- Rendita € 503,55, Via Torre Orologio piano T.	ASTE GILIDIZIARIE®
	C.T. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	OTODIED WILL
	, sede Ravenna	
AS	C.F. 01272440395, proprietà per 1/1; Comune di Brisighella, foglio 59:	
0.00	Particella 676:	
	Qualità seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;	
	- Rendita domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.	46a0e
	GIUDIZIAR**	GIUDIZIARE
	6.0 SOPRALLUOGO	ne5f591a
	A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	а7602dt
AS	sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	
GIUD	08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	S1 Seria
	comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	ES CA
	sopralluogo, erano presenti, il Custode Dott.ssa	ТІРІСАЛ
	l'ausiliaria del Custode Geom, ed il Sig	ASTE
	, ma non è stato possibile accedere, successivamente in	GIUDIZIARIE
	data 24 gennaio 2025 a seguito della sostituzione delle serrature si è svolto il	PEC EU
A 0	sopralluogo, era presente l'ausiliaria del Custode Geom	ARUBA
A5	, il tutto si è svolto regolarmente.	esso Da:
0100	***	CHI Em
	7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	CABAR
	ΔςΤΕ	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#: 21/



AS GIUD	IZIARIE° Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale collocato	48	
	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	ASTE	_
	nel 2008. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo,	GIUDIZIARIE	_
	accessibili dalla corte esclusiva.		
\ C.	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 tinteggiate, nel soggiorno è stato applicato un	ASTE	
	rivestimento in sasso, il collegamento tra il piano terra e primo è stato	21d2qa7602dbe5f591qa2869afa46a0e	
	realizzato con una scala in arredo di legno, i pavimenti del piano terra sono	e5f591a	
	in gress formato tavella, nelle stanze da letto è stato posizionato un	а7602d#	
AS	pavimento in listoni di legno, gli infissi sono di legno come gli scuri esterni,	#: 21426	
GIUD	il balcone ed il terrazzo hanno il parapetto in acciaio zincato verniciato con	31 Seria	
	pavimenti in gress.	ES CA	
	All'interno dell'unità immobiliare è presente l'impianto elettrico e di	TIFICAT	
	riscaldamento con radiatori in acciaio, i sanitari dei bagni sono in ceramica e	ASTE	
	le rubinetterie in acciaio.	GIUDIZIARIE HIYOO	
	Lo stato di conservazione è discreto, nella zona scala di collegamento piano	PEC EU	
4 0	terra-primo è presente un notevole distacco di intonaco.	ARUBA	
AS	IZIADIE° *** ASILE	ssso Da:	
0,00	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	CHI Em	
	La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	CA BAR	_
	ASTE	THE STATE OF THE CATES CA G1 Seria#:	



AS GIUD	ASTE SILVARIE CIUDIZIARIE CONSIDERATA al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	49	
	calcolata ed individuata come segue:		
	- Appartamento piano terra-primo mq. 77,91	A OTES	
	- Terrazza piano terra mq. 4,20	ASIE GIUDIZIARIE	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)		
	- Balcone piano primo mq. 1,00		
ΛC	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)		
GIUD	- Cantina piano terra mq. 2,30 DZIARE°		
	(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)		
	Totale mq 85,41		
	ASTE ***	а46а0e	
	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	GIUDIZIARIE® 888	
	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione della Romagna	ASTE GIDIZIARIE GIDIZI	
	Faentina con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	a7602dt	
AS	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la		
GIUD	realizzazione del complesso edilizio:	81 Seria	
	O Licenza per esecuzione lavori n. 53 pratica 80/74 del 19.08.1975;	ES CA (
	trasformazione di parte del fabbricato.	TIFICAT	
	O Autorizzazione a Sanatoria 454 del 03.09.1997, pratica condono 834.	ASTE	
	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 265/02, prot. 8801 del	GIUDIZIARIE	
	09.11.2002, manutenzione straordinaria.	PEC EU	
A ()	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 182/06, prot. 6521 del	ARUBA	
A5	09.08.2006, manutenzione straordinaria in variante.	ssso Da:	
0.00	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 274/06, prot. 9774 del		
	05.12.2006, completamento opere.	CA BAR	
	ASTE	Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA 61 Seria#:	



AS GIUD	ASTE SILVARIE O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 249/07, prot. 7365 del	50
	12.10.2007, opere di consolidamento/restauro.	
	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 61/08, prot. 1951 del	A OTES
	15.03.2008, variante interna in corso d'opera finale alla DIA 274/06.	AS I L
	O Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, prot. 9243	OTODIZI/ TITLE
	del 10.12.2008.	
\ .0	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	346a0e
	depositare apposita pratica di sanatoria e l'aggiornamento della planimetria	GIUDIZIARIE® 828
	catastale.	se5f591a
	Il costo complessivo per sanare le difformità indicativamente è pari a €	a7602dt
AS	3.800,00 (euro tremilaottocento/00).	Seria #: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
GIUD	Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa	51 Seria
	urbanistica che possano variare la procedura sopra indicata, tali condizioni	ES CA (
	andranno verificate dal partecipante all'asta attraverso un proprio tecnico	TIFICA
	abilitato al momento della partecipazione alla stessa sulla fattibilità di quanto	ASTE SE
	sopra indicato.	QUALIF ANALIS
	***	PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
A 0	10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ARUBA
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ssso Da:
0.00	Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	CHI Eme
	dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	CA BAR
	ASTE	TE Mato Da: LUCA BARCHI Emesso Da:



AS ⁻	TE ASTE	51
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE° trascrizione dell'atto di pignoramento.	

	11.0 PROVENIENZA	A OTES
	L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	ASIE GILDIZIARIE
	come segue:	01001211 11112
	- Atto di compravendita a rogito del Notaio di	
\ .0 \	Ravenna, stipulato in data 12 dicembre 2005, repertorio 143072/31710,	
GID)	trascritto il 16 dicembre 2005 R.G. 31023 R.P. 18557.	

	12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	
	sottoscritto al 24/03/2025)	ASTE #
	-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	GIUDIZIARIE® 838
	di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	pe5f591a
	in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	a7602dt
AS	Registro Particolare, a favore ASTE	#: 21d2c
GIUD	(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	51 Seria
	***	ES CA 0
	13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	TIFICAT
	Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi	ASTE
	dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.	GIUDIZIARE
	***	PEC EU
0	14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	ARUBA
A5	Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è priva degli arredi per essere	sso Da:
0100	abitato, dalla verifica effettuata presso il Comune di Brisighella servizio	CH Em
	anagrafe risulta residente la Sig.ra nata a Ravenna il	CA BAR
	ASTE	Imato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria #: 21d26a7602dbe5f591aa2869afb46a0e



AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE° 29.09.1960 (si allega certificato).	52
	Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	
	***	A 07E 0
	15.0 INFORMAZIONI GENERALI	ASIE
	In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, erano	OIODIZI/ II II
	presenti, il Custode Dott.ssa e l'ausiliaria del	
V C.	Custode Geom,	
GIUD	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	ASTE
	fotografico. GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® 878
	***	e5f591a
	16.0) STIMA DEL LOTTO	C10Zda7602dbe5f591aa2869afp46a0e
AS	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	
GIUD		
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	11 Serials
	della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	ES CA G1 Serial
		TIFICATES CA G 1 Serial
	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	ED CERTIFICATES CA G1 Serial
	delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	ASTE SUPPLIED CERTIFICATES CA 61 Serial
	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	ASTE STEED OF THE CATES CA 61 Serial
	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	ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial
AS	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	SSO DA; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial
AS GIUD	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	CHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA 61 Serial
AS GIUD	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	DA: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA 61 Seria#



AS GIUD	ZIARIE° Proprietà di bene costituito da una abitazione con annesso frustolo di terreno,	53	
	posti al piano terra, primo e cantina, siti in Brisighella (RA) Via Torre		
	Orologio n. 3 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	A OTES	
	urbanistico RUE, Tav. 19.1- Perimetro del centro storico (art.2.3), Centro	ASIE GIUDIZIARIE	
	storico (art. 5), area di valore ambientale (art. 14).		
	La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a		
Λ C ⁻	titolo indicativo, è risultata essere di mq 85,41.		
GIUD	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):	946a0e	;
	-Valore € 75.502,44 (euro settantacinquecinquecentodue/44)	GIUDIZIARIE® 888	
	A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate	GIUDIZIARE	
	e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 3.800,00 per cui il	a7602dt	,
AS	Valore dell'intero bene ammonta a € 71.702,44 ASTE		
GIUD	ZIARIE° (euro settantunosettecentodue/44) GIUDIZIARIE°	G1 Seria	,
	***	ES CA	; ;
	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	TIFICAT	: : :
	Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	ASTE	; }
	procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	GIUDIZIARIE	
	al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	EC EC	i)
\ ()	gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	ARUBA	
	-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) =		
0101	<u>€ 61.000,00</u>	HO HO	: :
	(euro sessantunomila/00)	O B BAR	
	ASTE	ASTE MATO DA: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA	,



AS GIUD	ASTE SIZIARIE GIUDIZIARIE Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il	54
	sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	AATE
	Con Osservanza	ASIL GILDIZIARIE
	Ravenna, 28/03/2025	O I O D I LI VI I L
	II CONSULENTE TECNICO	
V C.	Geom. Luca Barchi	
GIUD	IZIARIE° *** GIUDIZIARIE°	
	Allegati:	
	Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;	
	2) Ispezione agenzia delle Entrate – Contratti affitto;	АСТЕ 3 46а0е
	3) Atto di provenienza immobili Via XX settembre 7-9-11-13 Glorie di	GIUDIZIARIE ° BIRALE300e
	Bagnacavallo (RA);	e5f591a
	4) Atto di provenienza immobili Via Torre Orologio 3, Brisighella (RA)	a7602db
AS GIUD	ASTE GIUDIZIARIE	51 Seria #: 21d26 c
	5) Estratto di mappa;	<u> </u>
	6) Elaborato Planimetrico;	TIFICATI
	7) Relazione fotografica;	ED CERTIFICATES CA
	8) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 3;	GIUDIZIARIE H
	9) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 3;	PEC EU
1.0	10) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 4;	ARUBA
AS GUD	11) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 4;	sso Da:
0,02	12) Costituzione servitù foglio 14 particella 946 subalterno 3;	E E
	LOTTO 2	CA BAR
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogr ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PD	ASTE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE GIUDIZIARIE OG 21/07/2009



AS GIUD	IZIARIE° 13) Estratto di mappa;	55
	14) Elaborato Planimetrico;	
	15) Relazione fotografica;	
	16) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 5;	ASIE
	17) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 5;	OIODIZI/IIIL
	18) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
۸ C.	19) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
GIUD	LOTTO 3 GIUDIZIARIE°	
	20) Estratto di mappa;	
	21) Elaborato Planimetrico;	
	22) Relazione fotografica;	ASTE 346a0e
	23) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 7;	GIUDIZIARIE® 828
	24) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 7;	A STE STEED A
	25) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 8;	a7602dt
AS	26) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 8;	
GIUD	LOTTO 4 GIUDIZIARIE°	G1 Seria#: 27
	27) Estratto di mappa;	ES CA (
	28) Elaborato Planimetrico;	TIFICAT
	29) Relazione fotografica;	ASTE
	30) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 9;	GIUDIZIARIE
	31) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 9;	PEC EU
4 0	32) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 10;	ARUBA
AS	33) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 10;	sso Da:
GIOD	LOTTO 5	CHI E
	34) Estratto di mappa foglio 59 allegato A - particella 114;	SA BARC
	ASTE	THE DATE OF THE CATES CA



AS GIUD	ZIARIE° 35) Estratto di mappa foglio 59 particella 676;	56
	36) Planimetria catastale;	
	37) Relazione fotografica;	A OTE -
	38) Visura catastale foglio 59 particella 114;	ASI E
	39) Visura catastale storica foglio 59 particella 114;	0.00.20.44.2
	40) Visura catastale foglio 59 particella 676;	
V C.	41) Visura catastale storica foglio 59 particella 676;	
GIUD	42) Comune di Brisighella - Certificato contestuale di stato di fam	iglia -
	residenza;	
	43) Certificato destinazione urbanistica foglio 59 particella 676.	
	ASTE	946a0e
	GIUDIZIARIE°	GIUDIZIARIE® 828
		ASTE GIUDIZIARE GIUDIZ
AS	TE ASTE	#: 21d2c
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	51 Seria
		ES CA 6
		TIFICAT
	ASTE GIUDIZIARIE*	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:
		En or
		UBAPEC
AS	TE ASTE	o Da: AR
GIUD	IZIARIE° GIUDIZIARIE°	E
		BARCH.
		- LUCA I
	ASTE	ASTE STATE OF THE
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vie ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Gius	tizia PDG 21/07/2009

