



	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. PAOLO GILOTTA	
	***** ***	N. 131/2025
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	riunita alla N. 157/2024
	Promosso da:	R.G. ESEC.
	*****	Udienza **.**.****
	contro	Ore **.**
	***** *****	
	***** *****	

	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 01/12/2025	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 11/12/2025. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. In particolare,</i>	
	<i>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 pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	
		
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	sostitutiva.	
	Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni) , l'esperto deve precisare	
	in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
	<ul style="list-style-type: none"> • se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti 	
	anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a	
	ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari)	
	per il periodo considerato;	
	<ul style="list-style-type: none"> • se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto 	
	di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di	
	almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a	
	ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari)	
	per il periodo considerato.	
	Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva) , l'esperto deve precisare in	
	riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
	<ul style="list-style-type: none"> • se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia 	
	stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del	
	pignoramento.	
	In secondo luogo , l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia	
	depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio	
	del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo	
	periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè	
	sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti	
	anni la trascrizione del pignoramento).	
	Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

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.

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificaci 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, verificaci, ai fini della istanza di condono

che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28

febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 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;

	
<p>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;</p>	
<p>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 ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;</p>	
<p>8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie 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 che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;</p>	
<p>9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c.</p>	
<p style="text-align: center;">  </p> <p style="text-align: center;"> Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	

	nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie	
	dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per 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 non 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	
	alleghi 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 formalità, 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	
	Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e	
	<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	<p style="text-align: center;">  ASTE GIUDIZIARIE® </p>

	<p>se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore</p>	
	<p>pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi</p>	
	<p>l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la</p>	
	<p>sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito</p>	
	<p>non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due</p>	
	<p>anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari</p>	
	<p>relativi al bene pignorato;</p>	
	<p>12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per</p>	
	<p>pubblica utilità;</p>	
	<p>13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione</p>	
	<p>fotografica che idoneamente li raffiguri;</p>	
	<p>14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati,</p>	
	<p>con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il</p>	
	<p>prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in</p>	
	<p>cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi</p>	
	<p>di vendita immobiliare;</p>	
	<p>15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva</p>	
	<p>del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del</p>	
	<p>25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del</p>	
	<p>debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di</p>	
	<p>eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene</p>	
	<p>dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque</p>	
	<p>eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita</p>	
	<p>16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

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).*

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Riolo Terme e presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

	<p>Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente.</p>	
	<p>Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.</p>	
	* * *	
	DATI DI PIGNORAMENTO	
	<p>Con atto di pignoramento immobiliare del **.**.**** Numero di repertorio ****/**** trascritto in data **.**.**** R.G. n. **** R.P. n. **** è stata pignorata l'intera quota di proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di *****.</p>	
	<p>Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:</p>	
	<p>**** *****, nata a ***** (**), l'**.**.****, residente a ***** (**), via *****, n. **, Codice Fiscale *****.</p>	
	<p>**** *****, nato a ***** (**), l'**.**.****, residente a ***** (**), via *****, n. **, Codice Fiscale *****.</p>	
	<p>sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:</p>	
	<p>quota di ½ ciascuno:</p>	
	<p>1. Via Terme 18, immobile categoria A3, p. T-1-2, vani 8, foglio 25, particella</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	115, subalterno 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6;	
	2. Via Terme 18 p. T, immobile categoria C6, foglio 25, particella 116, subalterno 5, mq 14, classe 2;	
	3. Via Terme 18, immobile categoria C1, mq 66, foglio 25, particella 115, subalterno 3, graffato foglio 25, particella 116, subalterno 7;	
	per la piena proprietà di	
	4. Piazzetta Giovanni da Riolo snc, immobile categoria A4, foglio 25, particella 110, subalterno 2, vani 3, classe 3;	
	5. Via Giuseppe Garibaldi, immobile categoria C1, foglio 25, particella 110, subalterno 6, mq 94, classe 5;	
	6. Via Giuseppe Garibaldi n. 5, immobile categoria C1, foglio 25, particella 110, subalterno 7, mq 33, classe 4.	

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

	Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di Riolo Terme (RA) e risultano distribuiti in più fabbricati siti tra Via Terme, Via Giuseppe Garibaldi e Piazzetta Giovanni da Riolo, in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e commerciale.	
	Il compendio immobiliare è costituito da unità a destinazione residenziale, commerciale e pertinenziale, alcune in piena proprietà ed altre in comproprietà.	
	<u>Immobili siti in Riolo Terme – Via Terme n. 18–20</u> (per la quota di ½ ciascuno in capo a ***** e *****)	
	- Unità immobiliare ad uso abitativo sviluppata su tre livelli (piano terra, primo e secondo), con accesso dal civico n. 18, composta da n. 8 vani ed accessori,	

censita al Catasto Fabbricati in categoria A/3.

- Locale ad uso autorimessa posto al piano terra (piano seminterrato), della consistenza catastale di circa mq 14, censito in categoria C/6.

- Porzione di fabbricato ad uso commerciale (ristorante) con accesso dal civico n. 18, posta al piano primo, della consistenza catastale di circa mq 66, censita in categoria C/1.

Immobili in piena proprietà di

- Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Piazzetta Giovanni da Riolo snc, censita in categoria A/4, composta da n. 3 vani.

- Locale ad uso commerciale (bar) sito in Via Giuseppe Garibaldi, sviluppato su piano terra e piano interrato, della consistenza catastale di circa mq 94, censito in categoria C/1.

- Locale ad uso commerciale (negozi) sito in Via Giuseppe Garibaldi n. 5, posto al piano terra, della consistenza catastale di circa mq 33, censito in categoria C/1.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presenti, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, che necessitano di legittimazione tramite la presentazione di un titolo in sanatoria e la corresponsione della relativa oblazione.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:

***** *****, nato a ***** ***** (RA) il **.**.****, residente a ***** ***** (**), via

**** n. **, Codice Fiscale *****.

***** *****, nata a ***** ***** (RA) il **.**.****, residente a ***** ***** (**), via *****

n. **, Codice Fiscale *****.

per la quota di ½ ciascuno:

- **Fg. 25 mapp. 115, sub. 1** graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6

Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 8, Rendita € 619,75;

Indirizzo: via Terme 18, piano T,1,2.

- **Fg. 25 mapp. 116, sub. 5**

Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 64,35;

Indirizzo: via Terme 18, piano T.

- **Fg. 25 mapp 115, sub. 3** graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 7

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 66 mq, Rendita € 1530,47;

Indirizzo: via Terme 20, piano 1.

per la piena proprietà di *** *****:**

- **Fg. 25 mapp 110, sub. 2**

Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 3,0, Rendita € 232,41;

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 13, piano 1.

- **Fg. 25 mapp 110, sub. 6**

Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 80 mq, Rendita € 2179,76;

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 11, piano S1-T.

- **Fg. 25 mapp 110, sub. 7**

Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 33 mq, Rendita € 657,86;

Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 11, piano T.

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

CONFINI

***** , ***** , ***** , *****

* * *

PROPRIETÀ

***** (C.F. *****) nata a ***** (**) il **/**/****

***** (C.F. *****) nato a ***** (**) il **/**/****

* * *

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esiste una corrispondenza tra quanto indicato nell'atto di pignoramento e l'identificazione catastale degli immobili.

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ

Parti comuni: dalle planimetrie agli atti emerge la presenza di una corte comune, destinata all'accesso e alla distribuzione delle unità immobiliari e condivisa con altre proprietà.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, non sono stati rilevati vincoli e servitù apparenti come da relazione notarile.

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEI BENI

Dai certificati anagrafici acquisiti agli atti risulta che i sigg. ***** e *****

***** sono tra loro coniugati.

PROVENIENZA DEI BENI

Fg. 25 Mapp. 110 Sub. 2 – 6 – 7

Atto per causa di Morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Faenza del **/**/**** rep. **/**/**** trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità

Immobiliare di Ravenna, il **/**/**** al n. **** di formalità; favore: ***** nata a

***** il **/**/**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: ***** nato

a ***** il **/**/**** deceduto il **/**/**** per i diritti di 1/1 di proprietà.

In data **/**/**** al n. **** è stata trascritta Accettazione Tacita di eredità.

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. ** ***** Notaio in

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

Pubblicità Immobiliare di Ravenna, il **/**/**** al n. **** di formalità; favore: *****

***** nato a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà, contro: *****

***** nato a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Fg. 25 Mapp. 1169 Sub. 5

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. ** ***** Notaio in

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

Pubblicità Immobiliare di Ravenna, il **/**/**** al n. ** di formalità; favore: *****

nata a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *****

nato a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro: *****

nato a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Fg. 25 Mapp. 115 Sub. 1 graffato Mapp. 116 sub. 6

Fg. 25 Mapp. 115 Sub. 3 graffato Mapp. 116 Sub. 7

Atto notarile pubblico di Compravendita a Rogito atto Dott. ** ***** Notaio in
 ***** del **/**/**** rep. ***** , trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di
 Pubblicità Immobiliare di Ravenna, il **/**/**** al n.***** di formalità; favore: *****
 ***** nata a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *****
 ***** nato a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà, contro:
 ***** nata a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà e *****
 **** nata a ***** il **/**/**** per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il
 2026, sono stati rilevati i seguenti oneri:

IPOTECA VOLONTARIA n.** del **/**/******

Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per Euro ***.***,** di
 cui Euro ***.***,** per sorte, durata anni 15, atto a rogito Notaio ** ***** di
 ***** in data **/**/**** rep. *****/**** a favore ***** con
 sede in ***** (Elezione di Domicilio: P.za *****,** *****) contro
 ***** nato a ***** il **/**/**** , ***** nata a ***** il
 //**** (terzo datore), ***** nato a ***** il **/**/**** (terzo datore)
 debitore non datore ***** con sede in Riolo Terme p.iva ***** .

Annotata di surroga n.*** del **/**/**** nuovo soggetto creditore ***** .

IPOTECA VOLONTARIA n.** del **/**/******

Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per Euro ***.***,** di
 cui Euro ***.***,** per sorte, durata anni 12, atto a rogito Notaio ***** di *****

in data **/**/**** rep. **/**/**** a favore ***** con sede in ***** (elezione di domicilio: Via *****, ***) contro ***** nato a ***** il **/**/****, ***** nata a ***** il **/**/**** (terzo datore) debitore non datore ***** nata a Faenza il **/**/****.

IPOTECA VOLONTARIA n. ** del **/**/******

Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per Euro ***.***, ** di cui Euro ***.***, ** per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio ***** di ***** in data **/**/**** rep. **/**/**** a favore ***** con sede in ***** (elezione di domicilio: Via *****, ***) contro ***** nato a ***** il **/**/****, ***** nata a ***** il **/**/**** (terzo datore) debitore non datore ***** con sede in ***** p.iva *****.

ATTO ESECUTIVO n. ** del **/**/******

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, del Pubblico Ufficiale Unep di Ravenna in data **/**/**** rep. **** a favore ***** con sede in ***** contro ***** nata a ***** il **/**/****.

ATTO ESECUTIVO n. ** del **/**/******

Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, del Pubblico Ufficiale UNEP C/O Tribunale di Ravenna del **/**/**** rep. **** a ***** sede ***** (Richiedente; ***** x Avv. ***** x ***** Via *.*, *****) contro ***** nata a ***** il **/**/**** e ***** nato a ***** il **/**/****.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti opere a carico dell'acquirente se non quelli relativi alle opere da Sanare come meglio evidenziato nella sezione "Indagine Amministrativa".

* * *



INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Riolo Terme è emerso che il compendio immobiliare oggetto di analisi è costituito da un unico fabbricato, realizzato e successivamente interessato da plurimi interventi edilizi nel corso del tempo, con progressiva suddivisione catastale in più unità immobiliari aventi differenti categorie catastali e destinazioni d'uso (residenziale e commerciale). Dall'analisi della cartografia storica catastale (mappa d'impianto) risulta che il fabbricato era già presente alla data di formazione della stessa, potendosi pertanto ricondurre l'epoca originaria di costruzione al periodo compreso indicativamente tra gli anni 1930 e 1935.

Dalla documentazione amministrativa reperita risultano, in ordine cronologico, i principali titoli edilizi e procedimenti urbanistici che hanno interessato il fabbricato:

- 1. Concessione edilizia n. 354/1980**, relativa a intervento di ristrutturazione generale del fabbricato con definizione della distribuzione interna delle principali porzioni edilizie.
- 2. Concessione edilizia n. 686/1983**, avente ad oggetto la realizzazione di pergolato/copertura terrazzo in struttura leggera.
- 3. Condono edilizio prot. n. 6971/1986**, relativa alla regolarizzazione di opere realizzate in difformità riguardanti la struttura esterna.

	<p>4. Condono edilizio prot. n. 7690/1986, integrativa della precedente,</p>	
	<p>finalizzata alla sanatoria delle opere realizzate.</p>	
	<p>5. Concessione edilizia n. 86/1990, relativa alla chiusura del terrazzo mediante</p>	
	<p>tamponamenti e infissi, con trasformazione funzionale dello spazio coperto.</p>	
	<p>6. Concessione edilizia n. 214/1992, riguardante opere interne di</p>	
	<p>manutenzione e adeguamento impiantistico sulle porzioni a destinazione</p>	
	<p>residenziale.</p>	
	<p>7. Concessione edilizia n. 08/2001, relativa alla ristrutturazione e parziale</p>	
	<p>cambio di destinazione d'uso dei locali adibiti a trattoria "Da Giovanna".</p>	
	<p>8. Concessione edilizia n. 36/2001, variante/integrativa alla precedente,</p>	
	<p>inerente la riorganizzazione funzionale dei locali e l'adeguamento</p>	
	<p>impiantistico dell'attività commerciale.</p>	
	<p>9. Pratica sismica n. 2037 (deposito e fine lavori) connessa agli interventi di</p>	
	<p>ristrutturazione della porzione ad uso trattoria, comprensiva di deposito</p>	
	<p>strutturale e comunicazione di fine lavori.</p>	
	<p>L'analisi della documentazione edilizia evidenzia come gli interventi siano stati</p>	
	<p>autorizzati con riferimento a porzioni funzionali del fabbricato e non alle singole unità</p>	
	<p>catastali attualmente identificate, essendo la suddivisione in subalterni intervenuta</p>	
	<p>successivamente nel tempo.</p>	
	<p>Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il</p>	
	<p>sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità sia interne che esterne al fabbricato,</p>	
	<p>alcune rientranti nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 23/2004,</p>	
	<p>altre che richiedono la presentazione di una pratica di sanatoria edilizia.</p>	
	<p>Con riferimento alla struttura adibita a forno/centrale termica ubicata sul terrazzo, non</p>	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	sono stati rinvenuti specifici titoli edilizi autorizzativi.	
	Risulta tuttavia agli atti certificato di usabilità prot. n. 5913 del 13/06/2002, dal quale	
	si evince la presa d'atto dell'esistenza delle opere alla data di rilascio del	
	provvedimento (vedi allegato 9 foto 11 - 12 e allegato 13 e 14).	
	Resta ferma la necessità di eventuale verifica tecnica circa la piena conformità	
	urbanistico-edilizia della suddetta porzione con eventuali atti autorizzativi dallo	
	scrivente non trovati.	
	Per quanto concerne la tettoia insistente sull'area pertinenziale, risulta presentata	
	istanza di condono, tuttavia, alla data delle verifiche, il relativo procedimento risulta	
	ancora pendente e non risulta rilasciato il provvedimento conclusivo in sanatoria.	
	Dall'istanza n. 686/1983 emerge che era stata prescritta la realizzazione della struttura	
	in legno, quale condizione per la regolarizzazione dell'opera.	
	Sarà pertanto necessario definire il procedimento amministrativo ai fini della piena	
	regolarità urbanistica.	
	In prossimità della centrale termica è inoltre presente un piccolo manufatto	
	(cabinotto/locale tecnico) per il quale, dalle ricerche effettuate presso gli archivi	
	comunali, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa. (vedi allegato 9	
	foto 11 - 12 e allegato 13 e 14).	
	Tale manufatto dovrà essere oggetto di verifica tecnico-urbanistica al fine di valutarne	
	la legittimità o la eventuale sanabilità ai sensi della normativa vigente.	
	Si precisa che, oltre alle difformità puntualmente indicate, lo stato di fatto evidenzia un	
	quadro edilizio complessivamente stratificato nel tempo, non sempre coerente con i	
	titoli edilizi reperiti, con possibili scostamenti ulteriori rispetto alla situazione	
	legittimata.	
	<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	<p style="text-align: center;">  </p>

Pertanto, potrà rendersi necessario un approfondimento tecnico-amministrativo volto alla verifica integrale della conformità urbanistica dell'intero compendio.

Si STIMANO complessivamente, oblazione e spese tecniche, in circa € 15.000,00 oltre IVA e accessori.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone le condizioni di legge, accedere al condono delle violazioni anche non rilevate ai sensi del comma 6, art. 40 della L. 47 / 85 e successive integrazioni e modificazioni entro 120 gg. dall'atto di trasferimento dell'immobile.

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo, così come dichiarato dal verbale di sopralluogo allegato, l'immobile risulta occupato dagli esecutati ***** e ***** , dalla figlia ***** e dalla nipote ***** .

* * *



DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da sei unità immobiliari catastalmente distinte, inserite in un organismo edilizio di impianto non recente, sviluppato su più livelli e con affacci sia su fronte strada sia su corte interna di servizio.

L'insieme presenta caratteri tipologici riconducibili al tessuto edilizio storico consolidato, con articolazione planimetrica irregolare e presenza di locali tra loro funzionalmente collegati.



Durante il sopralluogo è stata rilevata una situazione d'uso in parte coerente e in parte difforme rispetto alle destinazioni catastali, con assetto funzionale complessivo riconducibile ad un complesso misto residenziale e commerciale.

• Fg. 25 mapp. 115, sub. 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6

	L'unità residenziale si sviluppa su più livelli collegati da scala interna.	
	Al piano terra (piano seminterrato) troviamo ingresso con disimpegno e affaccio sulla corte interna, mentre il piano primo ospita i principali ambienti abitativi costituiti da locale cucina, camera e vano accessorio ad uso ripostiglio.	
	Il piano terra (piano seminterrato) ospita locali accessori costituiti da cantina,	
	lavanderia, ripostiglio e servizio igienico, con caratteristiche costruttive semplici e finiture essenziali tipiche di ambienti di servizio, collegati al resto dell'unità mediante	
	vano scala interno e con accesso dalla corte comune.	
	Si precisa che tali locali risultano attualmente utilizzati di fatto ad uso abitativo, con presenza di arredi e organizzazione interna incompatibile con tale destinazione.	
	La distribuzione interna risulta compatta e lineare, con collegamenti verticali centrali e ambienti disposti in sequenza lungo il perimetro esterno dell'edificio.	
	Le finiture appaiono di tipo civile, con pavimentazioni in materiale ceramico e serramenti tradizionali.	
	Lo stato manutentivo complessivo appare ordinario, con caratteristiche compatibili con edilizia residenziale di impianto storico.	
	• Fg. 25 mapp. 116, sub. 5	
	L'autorimessa è collocata al piano terreno (piano seminterrato) in posizione accessibile dalla Via Terme e dai vani accessori interni, con funzione pertinenziale	
	rispetto alle unità soprastanti.	
	L'ambiente si presenta con struttura muraria portante, pavimentazione continua e caratteristiche costruttive essenziali tipiche di locale di servizio.	
	• Fg. 25 mapp 115, sub. 3 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 7	
	L'unità destinata alla ristorazione costituisce la porzione più articolata del compendio	
	<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	<p style="text-align: center;">  ASTE GIUDIZIARIE® </p>

	ed è organizzata su più ambienti comunicanti, con accesso diretto dalla corte interna	
	o dal bar adiacente.	
	Gli spazi principali sono costituiti da sale per la somministrazione al pubblico, dotate	
	di finiture di livello medio, pavimentazioni in gres, pareti tinteggiate e porzioni murarie	
	con elementi decorativi in pietra a vista.	
	La distribuzione interna consente una fruizione continua degli ambienti con percorsi	
	di servizio distinti rispetto alle aree dedicate alla clientela.	
	Sono presenti locali accessori destinati alla preparazione alimenti e alla gestione del	
	servizio, nonché spazi di supporto e deposito ubicati anche ai livelli inferiori, collegati	
	mediante scala interna.	
	I locali interrati presentano caratteristiche costruttive storiche con murature in pietrame	
	e volte in laterizio a vista, destinati prevalentemente a magazzino, conservazione e	
	supporto funzionale dell'attività.	
	• Fg. 25 mapp 110, sub. 2	
	L'ulteriore unità residenziale risulta distribuita su livelli collegati verticalmente e	
	organizzata secondo schema tradizionale con locali principali destinati alla	
	permanenza e vani accessori di servizio.	
	La configurazione planimetrica evidenzia ambienti disposti in successione con affacci	
	verso la corte interna o verso il fronte esterno, con caratteristiche analoghe alle	
	tipologie abitative del contesto storico.	
	Le finiture risultano di tipo civile con stato manutentivo complessivamente ordinario.	
	Si precisa che, alla data del sopralluogo, l'unità risulta utilizzata come locale	
	sgombero/deposito, con presenza di materiali e arredi non riconducibili ad un uso	
	abitativo stabile.	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>• Fg. 25 mapp 110, sub. 6</p>	
	<p>L'unità commerciale adibita a bar si sviluppa al piano terreno con affaccio sulla corte</p>	
	<p>comune e comprende più ambienti destinati alla somministrazione e al servizio.</p>	
	<p>La planimetria catastale evidenzia locali destinati a bar, disimpegno, spogliatoio e</p>	
	<p>servizi igienici, con collegamento a locali accessori al piano sottotrada ad uso</p>	
	<p>cantina.</p>	
	<p>La distribuzione interna consente la separazione funzionale tra area pubblico, area</p>	
	<p>servizio e locali tecnici.</p>	
	<p>Le finiture risultano adeguate alla destinazione commerciale, con banco bar</p>	
	<p>attrezzato, impianti dedicati e collegamento diretto con gli spazi di supporto.</p>	
	<p>• Fg. 25 mapp 110, sub. 7</p>	
	<p>L'unità identificata come negozio presenta configurazione planimetrica semplice,</p>	
	<p>costituita da ambiente principale al piano terra con accesso diretto da Via Giuseppe</p>	
	<p>Garibaldi e affaccio sul cortile interno comune.</p>	
	<p>Si precisa che, alla data del sopralluogo, l'unità risulta utilizzata come locale</p>	
	<p>sgombero/deposito e non attualmente destinata allo svolgimento di attività</p>	
	<p>commerciale.</p>	
	<p>Le finiture dell'intero complesso immobiliare sono datate e risalenti all'epoca della</p>	
	<p>costruzione ma in sufficiente e discreto stato di manutenzione e conservazione.</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Pavimenti in ceramica; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Porte interne in legno tamburato; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Finestre: telai in legno con vetrocamera; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bagni dotati di doccia e sanitari; 	
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> ○ Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato; 	
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Impianto di riscaldamento: caldaia e radiatori. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato; 	
	Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che,	
	come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.	
	* * *	
	CONSISTENZA COMMERCIALE	
	La superficie commerciale del bene in oggetto, è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione Indagine Amministrativa.	
	<u>• Fg. 25 mapp. 115, sub. 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6</u>	
	Abitazione ca. mq. 112.14 x 100% = mq. 112.14	
	Cantina ca. mq. 65.84 x 33 % = mq. 21.73 <u>• Fg. 25 mapp. 116, sub. 5</u>	
	Autorimessa ca. mq. 16.53 x 100% = mq. 16.53 <u>• Fg. 25 mapp 115, sub. 3 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 7</u>	
	Ristorante ca. mq. 109.40 x 100% = mq. 109.40	
	Terrazzo ca. mq. 48.10 x 33% = mq. 15.87	
	Tettoia ca. mq. 24.00 x 50% = mq. 12.00 <u>• Fg. 25 mapp 110, sub. 2</u>	
	Abitazione ca. mq. 57.84 x 100% = mq. 57.84 <u>• Fg. 25 mapp 110, sub. 6</u>	
	Bar ca. mq. 94.37 x 100% = mq. 94.37	
		
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	con il calcolo delle superfici commerciali riportato nella relativa sezione.	
	La valutazione risulta altresì verificata mediante riferimento ai valori locativi OMI, dai	
	quali si rilevano canoni indicativi compresi tra € 2,40/mq e € 3,50/mq mensili per le	
	abitazioni di tipo economico, tra € 1,50/mq e € 2,20/mq mensili per i posti auto coperti	
	e tra € 4,10/mq e € 5,30/mq mensili per i negozi, utilizzati quale parametro di controllo	
	della congruità estimativa in relazione alla redditività potenziale delle singole unità	
	immobiliari.	
	Il valore unitario espresso in €/mq viene quindi applicato alle superfici commerciali	
	calcolate per ciascuna unità immobiliare, distinguendo le superfici principali da quelle	
	accessorie e pertinenziali mediante l'applicazione dei coefficienti correttivi adottati,	
	ottenendo così il valore delle singole porzioni immobiliari.	
	Il valore complessivo del compendio immobiliare deriva pertanto dalla somma dei	
	valori attribuiti ai singoli subalterni, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui	
	gli immobili attualmente si trovano e dei costi stimati per la regolarizzazione	
	urbanistica delle opere rilevate, come meglio specificato nella sezione "Indagine	
	Amministrativa".	
	Preliminarmente alla determinazione del valore di mercato, è stata valutata la	
	possibilità di procedere alla suddivisione del compendio immobiliare in più lotti di	
	vendita, tenuto conto della configurazione planimetrica, dell'autonomia funzionale	
	delle singole unità e della loro reciproca connessione.	
	Dall'analisi effettuata risulta opportuno procedere alla formazione di n. 2 lotti, come di	
	seguito individuati.	
	<u>Lotto 1 – Negozio con accesso indipendente</u>	
	Unità immobiliare identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme al foglio	
	<p style="text-align: center;">  Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 </p>	<p style="text-align: center;">  ASTE GIUDIZIARIE® </p>

	25, mappale 110, subalterno 7, categoria C/1, posta al piano terra, dotata di accesso autonomo da Via Giuseppe Garibaldi, risultando funzionalmente e distributivamente indipendente rispetto al restante compendio.	
	<u>Lotto 2 – Compendio misto residenziale e commerciale</u>	
	Comprendente le restanti unità immobiliari a destinazione residenziale, pertinenziale e commerciale (bar/ristorante), inserite in un unico organismo edilizio e caratterizzate da collegamenti funzionali e distributivi, nonché da utilizzo comune di spazi e percorsi interni.	
	Identificate catastalmente come segue:	
	Fg. 25 mapp. 115, sub. 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6	
	Fg. 25 mapp. 116, sub. 5	
	Fg. 25 mapp 115, sub. 3 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 7	
	Fg. 25 mapp 110, sub. 2	
	Fg. 25 mapp 110, sub. 6	
	La suddivisione in ulteriori lotti autonomi comporterebbe interventi edilizi di separazione, adeguamenti impiantistici e la necessità di costituire servitù reciproche, con conseguente incremento dei costi e potenziale riduzione della commerciabilità complessiva.	
	Per cui:	
	<u>Calcolo valore di mercato:</u>	
	<u>Lotto 1 – Negozio con accesso indipendente</u>	
	Negozio	mq. 50,74 x €/mq 1100,00 = 55.814,00 €
		<u>TOTALE LOTTO 1 = 55.814,00 €</u>
		<u>Arrotondato a € 56.000,00</u>

A detrarre:		
<ul style="list-style-type: none"> Spese per la sanatoria delle opere sanabili <u>€4.000,00</u> 		
<u>Lotto 2 – Compendio misto residenziale e commerciale</u>		
Unità Residenziali	mq. 191,71 x €/mq 700,00 = 134.197,00 €	
Autorimessa	mq. 16,53 x €/mq 420,00 = 6.942,60 €	
Unità Commerciale	mq. 248,19 x €/mq 1100,00 = 273.009,00 €	
	<u>TOTALE LOTTO 2 = 414.148,60€</u>	
	<u>Arrotondato a € 414.000,00</u>	
A detrarre:		
<ul style="list-style-type: none"> Spese per la sanatoria delle opere sanabili <u>€11.000,00</u> 		
<u>Valore di mercato della piena proprietà</u>		
nello stato di fatto e di diritto		
LOTTO 1 = <u>52.000,00 €</u>		
	(Euro Cinquantaduemila/00)	
TOTALE LOTTO 2 = <u>403.000,00€</u>		
	(Euro Quattrocentotremila/00)	
Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Per cui:		
Valore di mercato di piena proprietà a base d'asta		
LOTTO 1 = 44.200,00 €		
Arrotondato a 44.000,00 €		
	(Euro Quarantaquattromila/00)	

	LOTTO 2 = 342.550,00€	
	Arrotondato a 343.000,00 €	
		(Euro Trecentoquarantatremila/00)
	<u>Calcolo indennità di Occupazione:</u>	
	<u>Lotto 1 – Negozio con accesso indipendente</u>	
	Negozio	mq. 50,74 x €/mq 4,1 = 208,03 €/mese
		TOTALE LOTTO 1 = 208,03 €/mese
	<u>Lotto 2 – Compendio misto residenziale e commerciale</u>	
	Unità Residenziali	
	- Abitazione Mapp.110 Sub.2	mq. 133,87 x €/mq 3,00 = 401,61 €/mese
	- Abitazione Mapp.115 Sub.1	mq. 57,84 x €/mq 3,00 = 173,52 €/mese
	Autorimessa	mq. 16,53 x €/mq 1,50 = 24,80 €/mese
	Unità Commerciale	mq. 248,19 x €/mq 4,5 = 1116,85 €/mese
		TOTALE LOTTO 2 = 1.716,78€
	Valore indennità di occupazione mensile	
	LOTTO 1 = 208,03€/mese	
	Arrotondato a 210,00 €/mese	
		(Euro Duecentodieci/00)
	LOTTO 2 = 1716,78€	
	Arrotondato a 1700,00 €/mese	
		(Euro Millesettecento /00)
	Valore indennità di occupazione annuale	
	LOTTO 1 = 2.520,00 €/anno	
		(Euro Duemilacinquecentoventi/00)

LOTTO 2 = 20.400,00 €/anno

(Euro Ventimilaquattrocento /00)

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

Con Osservanza
Faenza 20 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

- 1) Visura per Soggetto
- 2) Estratto di mappa Comune di Riolo Terme, foglio 25.
- 3) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 110, sub. 2.
- 4) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 110, sub. 6.
- 5) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 110, sub. 7.
- 6) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 115, sub. 1.
- 7) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 115, sub. 3.
- 8) Planimetria catastale, Foglio 25, particella 115, sub. 5.
- 9) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 18).
- 10) Certificato di stato civile e estratto di matrimonio.
- 11) Tabella Valori OMI per il Comune di Riolo Terme.
- 12) Mappa di Visura
- 13) Usabilità prot. n. 5913 del 13/06/2002.

14) Planimetria Terrazzo

15) Verbale di Primo Accesso

16) Verbale di Secondo Accesso