TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE		
DR. MASSIMO VICINI		
* * *	N.111/2024 R.G.E.	
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	<u>Udienza 30.04.2024</u>	
Promosso da:	Ore 11,40	
contro		
* * *		140ave
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava con provvedimento del		dzousair
12.11.2024 lo scrivente Geom. Luca Barchi, con studio in Alfonsine (Ra) via		60109
Samaritani 34, Consulente Tecnico d'Ufficio.		d / 002cu
Con PEC del 13.11.2024 veniva comunicata al sottoscritto la nomina di	9	
C.T.U., oltre al quesito come da separato contestuale provvedimento, nella		0 - 0
procedura esecutiva di cui all'epigrafe con l'invito di accettazione e		
prestazione del giuramento di rito, mediante sottoscrizione del verbale di	, ,	2
accettazione, redatto sulla base del modello allegato al presente decreto, a tal		ה ב
fine il giorno 20.11.2024 il sottoscritto inviava con PEC il verbale di		בֿ כֿלָלָ
accettazione incarico e giuramento dell'esperto.	Ī	) ) )
QUESITI COME DA PROVVEDIMENTO DEL GIUDICE	<u>.</u>	7 2 2 2 4 4 7 4 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7 7
"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione	i d	tooc Ca.
ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della	 ! !	FILINGIO DA: LOCA DANCHI EI ESSO DA: ANODATEC EO COALITIED CERTITION EO CA
completezza della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del		ζ 5 5
	=	10 Ua. r.
	i	_ _ _ g
	CE	



	2
codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giu	dice quelli
mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:	1
-se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei Certij	ficati della
Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravant	
pignorato;	
oppure:	
-se il creditore procedente abbia optato per il deposito di cer	rtificazione
notarile sostitutiva.	injicuzione
	parto dava
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esp	berio deve
precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
*se la certificazione delle iscrizioni si estende per un periodo pari	ad almeno e9446a
venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stat	a richiesta
in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla	scorta dei
pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;	ra7602d
*se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) re	ad almeno a richiesta scorta dei scorta sisalga sino isto in data
ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascri	itto in data
antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento	e sia stata
richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (s	ulla scorta
dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.	ED CER
Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esp	perto deve
precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	PEC EU
*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto der	ivativo od
originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno ve	enti anni la
trascrizione del pignoramento.	XI E
In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore proced	ente abbia
	e sia stata  ulla scorta  uerto deve  ivativo od  ivativo od  enti anni la  dente abbia  dente abbia
	Firmato



	3	
depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno		
del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve		
riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione		
delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto		
derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del		
pignoramento).		
Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve		
precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano		
indicati nella detta certificazione.		
In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia		
depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.	- - - - - - - - - - - - - - - - - - -	2
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso	Seria #: 21d2&a7602dbe5f591aa2869afa46a0e	200
precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile		2
dell'esecutato come risultante dal certificato.	a7602db	
Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo	# 21426	1 .
preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14)	1. Serial	5
l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune	FS CA	) )
del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a	TIFICAT	<u>;</u>
margine.	FD CER	) !
Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in	DUALF	) )
regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al	DEC	)
coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore	ARUBA	
procedente ed al G.E."	-sso Da:	2
Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:	ato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA	: :
1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e	A BAR	; ;
	Da: LO	3
	oato	3



	4
più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento	
ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti di vendita, identificando	
i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se	
necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla	
relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico	
Erariale;	
2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le	
caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 D.P.R.	
633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso	
di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di	
esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5	9906
anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.	869afa4t
3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la	aria#: 21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non	602dbe5
sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cu all'art.40	21d2¢a7
della L.47/1985;	Seria #:
4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al	CA 61 Se
punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in	FICATES
ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in	CERTIF
difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione	JALIFJED
dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il	0 P
controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del	, CBAPE
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi	o Da: AF
della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di	I Emess
condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale	ВАЯСН
condono, marcando a soggetto istante e la normativa in forza della quale	a: LUCA
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	Ϊ́.



l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il	
conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già	
corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della	
istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare,	
che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40,	
sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dell'art.46,	
comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001,	
n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;.	
5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato	
dal Sindaco competente ai sensi dell'art.18 della legge 47/1985;	
6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta	a46a0e
rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze	a2869af
catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione	965/591a
del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero	a7602dl
necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al	#: 21420
N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa	G1 Seria #: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di	S
difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o	TIFICAT
redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	ED CER
7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES
Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era	PEC EU
intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto,	ARUBA
indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve	ssso Da:
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	CA BAR
	Da: LUG
	Firmato



	6
esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se	
l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per	
ciascuno comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto	
di divisione;	
8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la	
ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle	
iscrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri,	
pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi	
ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura	
condominiale, che saranno cancellati o comunque risulterebbero non	
opponibili all'acquirente;	146a0e
9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato	a2869afr
art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al	e5f591a
calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il	a7602db
valore al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli	ial#: 21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore	Ser
di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e	ES CA 6
precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di	TIFICAT
regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di	ED CER
possesso, i vincoli e gli oneri giuridici eliminabili nel corso del procedimento	QUALIF
esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;	PEC EU
10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo	ARUBA
consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e	esso Da:
procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;	Firmato Da: LUCA BARCHI Empsso Da; ARUBAPEC EU QUALIHED CERTIFICATES CA 61
11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato	CA BAR
	o Da: LU
	Firmat



	7
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 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	a46a0e
attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere	Seria#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da	oe5f591a
censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero	ra 7602dl
che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante	#: 21d2c
da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di	G1 Seria
gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese	ES CA (
straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori	ED CEF
alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti finanziari relativi al bene	QUALIF
pignorato.	PEC EU
12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa	ARUBA
per pubblica utilità;	isso Da:
13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	CHI Em
documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	CA BAR
	Da: LUC
	Firmato



		8
14	4) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti	
fc	ormati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o	
di	li terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra	
1'	'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema	
co	onsueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.	
1:	5) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla	
di	lirettiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U.	
n.	.47 del 25.2.2008), ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle	
ge	generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare	
1':	'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di	
po	orzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	46a0e
CC	omproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non	Seria#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
pe	pertinente rispetto alla procedura di vendita.	e5f591a
10	6) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla	a 7602db
do	ocumentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica	±. 21d2¢
P	PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni	i1 Seria
pe	periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata	ES CA @
co	ompilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio	TIFICAT
de	lel Processo).	ED CER
11	l controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della	аОАЦЕ
co	ompletezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra	PEC EU (
lo	o stimatore e il custode.	ARUBA
L	L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti	sso Da:
О	intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni	CH E
pı	orima dell'udienza fissata ai sensi all'art.569 c.p.c. per il giorno 30/04/2025	Firmato Da: LUCA BARCHI Empsso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
		o Da: LU
		Firmat



		9
	ed ora 11.40, a magga nosta ordinaria (al dahitara con reccomendata a evuica	
	ad ore 11,40, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso	
(	di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta	
$\epsilon$	elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la	
S	sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e	
t	teletrasmessi.	
1	Nel termine suddetto l'esperto dovrà depositare la relazione tecnica	
$\epsilon$	estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine,	
г	all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto	
I	principale sarà costituito dalla perizia in versione integrale firmata	
C	digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in	
V	versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire	a46a0e
1	le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla	Seria #: 21d2¢a7602dþe5f591aa2869afa46a0e
Ċ	documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente"	be5f591
C	consultabili in cancelleria. <u>Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o</u>	ta7602d
<u> </u>	word.zip foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati	#: 21d2
Ċ	da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.	G1 Seria
	***	
I	Il sottoscritto ha proceduto all'esame dei documenti agli atti e	TIFICA
s	successivamente accedeva agli uffici competenti (Agenzia del Territorio,	ED CEK
	Conservatoria dei RR.II. di Ravenna, agli uffici tecnici dell'Unione	QUALIF
I	Romagna Faentina e dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, al fine	PEC EU
C	di reperire tutta la documentazione e notizie necessarie per avere massima	ARUBA
	chiarezza sulla proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.	Firmato Da: LUCA BARCHI Embsso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
I	In seguito, sulla scorta dei documenti agli atti e di quelli acquisiti	CH Em
d	direttamente, procedeva ai necessari e ripetuti sopralluoghi durante i quali	CA BAR
		› Da: LU
		Firmatc



	10
eseguiva minuziosi rilievi, accertamenti tecnici e successivamente procedeva	
a redigere, ad espletamento dell'incarico ricevuto la seguente	
RELAZIONE TECNICA	
Ai fini di una più agevole consultazione si presenta la relazione suddivisa nei	
seguenti capitoli:	
o 1.0) DATI PIGNORAMENTO	
o <u>LOTTO N.1</u>	
o 2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
o 3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
o 4.0) CONFINI	
o 5.0) PROPRIETA'	a46a0e
o 6.0) SOPRALLUOGO	21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
o 7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	pe5f591a
o 8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	ra7602dl
o 9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
o 10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	G1 Serial#:
CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
o 11.0) PROVENIENZA	QUALIFIED CERTIFICATES CA
o 12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	IED CEF
o 13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	QUALIF
o 14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	PEC EU (
o 15.0) INFORMAZIONI GENERALI	ARUBA
o 16.0) STIMA DEL LOTTO 1 FORMATO	esso Da:
o 17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	CHI Em
1 FORMATO	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBA
	o Da: LU
	Firmat



		11
0	LOTTO N.2	
0	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
0	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	
0	4.0) CONFINI	
0	5.0) PROPRIETA'	
0	6.0) SOPRALLUOGO	
0	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
0	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
0	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
0	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	346a0e
0	11.0) PROVENIENZA	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
0	12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	e5f591a
0	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	а7602d#
0	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
0	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	G1 Seria#∺
0	16.0) STIMA DEL LOTTO 2 FORMATO	
0	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	ТПЕГСАТ
	2 FORMATO	ED CEF
0	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	QUALIF
	COMPROPRIETARI	PEC EU
0	LOTTO N.3	ARUBA
0	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	esso Da:
0	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
0	4.0) CONFINI	CA BAR
		יס Da: דר
		Firmat
Ī		



			12
	0	5.0) PROPRIETA'	
	0	6.0) SOPRALLUOGO	
	0	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	
		8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	
	0	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
	0	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
		CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
	0	11.0) PROVENIENZA	
		12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	0	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	0	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	a 0 e
	0	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	d2ka7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	0		5918a28
_	0	16.0) STIMA DEL LOTTO 3 FORMATO	02dbe5f
	0	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
		2 FORMATO	31 Seria#: 21
	0	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	•
		COMPROPRIETARI	PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
_	0	LOTTO N.4	XENTIFIC
	0	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	O O O O
	0	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	ם מחשים
	0	4.0) CONFINI	APEC B
_	0	5.0) PROPRIETA'	sso Da: ARUBA
	0	6.0) SOPRALLUOGO	
	0	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	RCHI Em
	0	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	uca Ba
			Firmato Da: LUCA BARCHI
			Firms
	1		



		13
0	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	
0	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
0	11.0) PROVENIENZA	
0	12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
0	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
0	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
0	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	
0	16.0) STIMA DEL LOTTO 4 FORMATO	
0	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
	2 FORMATO	146a0e
0	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	32869aff
	COMPROPRIETARI	e5f591a2
0	LOTTO N.5	d2¢a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
0	2.0) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	24
0	3.0) CONSISTENZA ED UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI	31 Seria
0	4.0) CONFINI	
0	5.0) PROPRIETA'	TIFICAT
0	6.0) SOPRALLUOGO	ED CER
0	7.0) DESCRIZIONE DEL BENE	QUALIF
0	8.0) CONSISTENZA COMMERCIALE	PEC EU
0	9.0) INDAGINE AMMINISTRATIVA	ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
0	10.0) CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE	.sso Da:
	CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	OHE Em
0	11.0) PROVENIENZA	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da:
		o Da: LUG
		Firmatc
1		



		14
0	12.0) ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
0	13.0) ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
0	14.0) SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
0	15.0) INFORMAZIONI GENERALI	
0	16.0) STIMA DEL LOTTO 5 FORMATO	
0	17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA DEL LOTTO	
	2 FORMATO	
0	18) VALORE DELLE QUOTE DA ATTRIBUIRE AI SINGOLI	
	COMPROPRIETARI	
0		
	***	146a0e
P	er la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più	d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
pı	robabile valore di mercato, si ritiene opportuno servirsi del metodo di	.e5f591a
CO	onfronto diretto per comparazione.	a7602dt
Т	ale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato	
fi	inalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi	31 Serial
re	ecenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la	ES CA (
Ve	etustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la	TIFICAT
si	ituazione occupazionale, la destinazione/uso e la consistenza superficiaria	ED CER
de	ei beni.	QUALIF
<u>II</u>	l sottoscritto ritiene, vista la natura e consistenza degli immobili oggetto	PEC EU
<u>d</u>	i relazione, che sia possibile e razionale la vendita in 3 lotti distinti.	ARUBAR
	* * *	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIPED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21
	1.0) DATI DEL PIGNORAMENTO	CHI Eme
Ir	n base a quanto risulta dalla documentazione ipocatastale, i beni oggetto di	CA BAR
		o Da: LU
		Firmat



	15
esecuzione immobiliare sono sottoposti a pignoramento come di seguito	
riportato:	
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
in data 17/09/2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	
Registro Particolare, a favore	
LOTTO N.1	
2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	
, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	346a0e
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	a2869aft
Particella 946:	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
- sub. 3, Cat.F/3;	а7602d#
Via Venti settembre n. 7 Piano T	
sub. 4, Cat.F/3;	G1 Seria#∺
Via Venti settembre n. 7 Piano T-1-2	
***	TIFICAT
3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	ED CER
Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da una abitazione e di	QUALIF
porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte della	PEC EU
particella 946, in via Venti settembre n. 7, con accesso dalla via pubblica	ARUBA
prospiciente.	sso Da:
L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
dall'ingresso al piano terra.	CABAR
	o Da: LU
	Firmate



16
n46a0e
la2869af
21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
pa7602d
G1 Seria#
ES CA (
TIFICA
IED CEF
Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
PEC EU
ARUBA
esso Da
CHI Em
CA BAR
o Da: LL
Firmat



	17
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	
Particella 946:	
- sub. 3, Cat.F/3;	
Via Venti settembre n. 7 Piano T	
sub. 4, Cat.F/3;	
Via Venti settembre n. 7 Piano T-1-2	
***	
6.0 SOPRALLUOGO	
A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora de	1
sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorne	O 690
08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito dell	a 828
comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato	24a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	- 37602dbb
, il tutto si è svolto regolarmente.	£. 21d2¢
***	G1 Seria#: 21d
7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corsi	O TIPICAT
di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembr	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
n. 7.	QUALIF
La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unit	à Da
immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dall	a ARUBA
corte esclusiva.	sso Da:
Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, i	1
solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne son	CA BARR
	Da: LU
	Firmato



	18
intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	
interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	
terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di	
collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	
nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.	
All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	
sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	
di collegamento alla fognatura.	
Lo stato di conservazione è discreto.	
***	
8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	a46a0e
La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	0.65f591a
calcolata ed individuata come segue:	a7602dt
- Appartamento piano terra-primo mq. 127,10	
- Balconi piano primo mq. 4,78	51 Serial
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ES CA (
- Sottotetto mq. 7,79	TIFICAT
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ED CEF
- Terrazzo piano secondo mq. 1,77	QUALIF
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	PEC EU
Totale mq 141,44	ARUBA
***	sso Da:
9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:
Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	ОА ВАР
	, Da: LU
	Firmato



	19
Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	
visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	
realizzazione del complesso edilizio:	
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	
sanatoria.	
o 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	a46a0e
corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	065f591a
ultimare i lavori di costruzione.	a7602dt
***	
10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	G1 Seria#∺
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ES CA (
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	TIFICAT
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	ED CER
trascrizione dell'atto di pignoramento.	QUALIF
***	PEC EU
11.0 PROVENIENZA	ARUBA
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
come segue:	CHI Em
- Atto di compravendita a rogito del Notaio di	CA BAR
	) Da: LŲ
	Firmatc



	20
Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163,	
trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	
***	
12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	
sottoscritto al 24/03/2025)	
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	
Registro Particolare, a favore	
-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	
provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	346a0e
in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Registro Particolare, a favore	ne5f591a
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	:a 7602dt
***	#
13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	G1 Seria
Servitù di passaggio carrabile e pedonale sull'unità immobiliare distinta la	
catasto fabbricati al foglio 14 mappale 946 subalterno 3, trascritta a Ravenna	KTIFICAT
il 20.01.2006 al n. 1857 del Registro Generale ed al n. 1040 del Registro	IED CEF
Particolare;	QUALIF
Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	PEC EU
comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	ARUBA
provenienza o per destinazione.	esso Da
***	CHIE
14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	CA BAR
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	Firmat



	21
L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	
abitabilità.	
Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	_
***	
15.0 INFORMAZIONI GENERALI	
In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	
l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	
regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	
***	
16.0) STIMA DEL LOTTO	
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	946a0e
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	a2869af
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	0.65f591a
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	a7602dt
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo	ial#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il	S1 Seria
sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il	ES CA (
sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei	*TIFICA"
beni in argomento, <u>stimati a corpo e non a misura</u> , nello stato di fatto e di	ED CEF
diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	QUALIF
trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	PEC EU
Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	ARUBA
piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	esso Da:
Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	OHI E
urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	CA BAF
	ato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	at



	22
funzionalità urbanistica (art.4.2.6).	
La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	
titolo indicativo, è risultata essere di mq 141,44.	
Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	
,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	
correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	
prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq	
ciquecentocinquantatre/50):	
-Valore € 78.287,04 (euro settantottomiladuecentoottantasette/04)	
***	
17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 1	46a0e
Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	12869afa
procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	e5f591a
al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	21d2 <del>c</del> a7602dbe5f591aa2869af <mark>a</mark> 46a0e
gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	
-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	G1 Seria #:
<u>€ 67.000,00</u>	ES CA
(euro sessantasettemila/00)	TIFICAT
***	ED CER
LOTTO N.2	DUALIF
2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PEC EU
C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	ARUBAF
, sede Ravenna	sso Da:
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	HER
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	Firmato Da: LyCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	Da: LUC
	Firmato
1	



	23
Particella 946:	
- sub. 5, Cat.F/3;	
 Via Venti settembre n. 9 Piano T	
sub. 6, Cat.F/3;	
Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	
***	
3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
<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.	146a0e
L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	a2869afe
dall'ingresso al piano terra.	d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 5 e 6 sono allo stato	a7602db
grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	#: 21d2¢
intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	G1 Serial
Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	
composta da pranzo-soggiorno-cucina, bagno, al piano primo tre stanze da	TIFICAT
letto, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona mansardata ed un	ED CER
terrazzo.	QUALIF
Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	PEC EU
La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	ARUBA
relazione, al lordo delle murature, risulta:	sso Da:
- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	CHI Eme
- Balconi piano primo mq. 7,17	СА ВАВ
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
	Firmatc



	24
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Sottotetto mq. 11,86	
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
Totale mq 164,93	
***	
4.0 CONFINI	
L'appartamento confina con via Venti Settembre, stessa	
proprietà.	
***	a46a0e
5.0 PROPRIETA'	a2869af
, sede Ravenna	oe5f591a
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	a 7602dl
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	#: 21d20
Particella 946:	51 Seria
- sub. 5, Cat.F/3;	ES CA (
Via Venti settembre n. 9 Piano T	XTIFICAT
sub. 6, Cat.F/3;	ED CEF
Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	QUALIF
***	PEC EU
6.0 SOPRALLUOGO	ARUBA
A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	esso Da
sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	CHIEM
08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	СА ВАК
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA <b>G</b> 1 Seria #: 21d2¢a7602dbe5f5914a2869afb46a0e
	Firma



		25
	comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	
	sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	
	, il tutto si è svolto regolarmente.	
-	***	
	7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	
	Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	
	di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	
-	n. 9.	
	La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità	
	immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla	
	corte esclusiva.	46a0e
	Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	a2869af <del>s</del>
	solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	e5f591a2
	intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	21d2ca7602dbe5f591aa2869afp46a0e
	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	G1 Seria
	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	ED CER
	sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	дОАПР
	di collegamento alla fognatura.	PEC EU
	Lo stato di conservazione è discreto.	ARUBA
	***	sso Da:
	8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	CH E
	La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	CA BAR
		Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
		Firmatc



	26
considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	
calcolata ed individuata come segue:	
- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	
- Balconi piano primo mq. 7,17	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Sottotetto mq. 11,86	
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
Totale mq 164,93	
***	a46a0e
9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	) pe5f591a
Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	a 7602dt
visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	
realizzazione del complesso edilizio:	31 Seria
o Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	ES CA (
unifamiliari ad uso civile abitazione.	TIFICA
o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in	ED CER
sanatoria.	QUALIF
o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	PEC EU
Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	ARUBA
quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	sso Da:
Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in	CH E
corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	CA BAR
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#:
	Firmat



	27
Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	
ultimare i lavori di costruzione.	
***	
10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	
trascrizione dell'atto di pignoramento.	
***	
11.0 PROVENIENZA	
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	a46a0e
come segue:	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
- Atto di compravendita a rogito del Notaio di Ravenna,	be5f591a
stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163, trascritto il	a7602dt
20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	
***	G1 Seria#∺
12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	ES CA 0
sottoscritto al 24/03/2025)	TIFICAT
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	ED CER
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	QUALIF
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	PEC EU
Registro Particolare, a favore	ARUBA
-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	ssso Dat
provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	CHI Em
in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	Firmato Da: LUCA BAR CHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
	o Da: LU
	irmat



	28
Registro Particolare, a favore	
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	
***	
13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	
comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	
provenienza o per destinazione.	
***	
14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	
abitabilità.	а46а0е
Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	a2869af
***	oe5f591a
15.0 INFORMAZIONI GENERALI	a7602dt
In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	#: 21d2 <b>¢</b>
l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	31 Seria
regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	ES CA (
***	ПЕІСАТ
16.0) STIMA DEL LOTTO	ED CER
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,	QUALIF
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e	PEC EU
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori	ARUBA
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni	sso Da:
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
	Firmato Da: LUCA BAR CHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA <b>G</b> 1 Seria #: 21d2qa7602dbe5f591da2869afp46a0e
	Firmate



		29
sottos	critto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il	
sottos	critto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei	
beni i	n argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di	
diritto	in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	
trattas	i di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	
Propri	età di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	
piano	terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	
Setten	nbre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	
urbani	istico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	
funzio	onalità urbanistica (art.4.2.6).	
La su	perficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	346a0e
titolo	indicativo, è risultata essere di mq 164,93.	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Il val	ore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	e5f591a
,1.230	0,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	a7602db
correz	ione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	#
prezzo	o unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq	51 Seria
ciqueo	centocinquantatre/50):	ES CA (
-Valo	re € 91.288,76 (euro novantunomiladuecentoottantotto/76)	TIFICAT
	***	ED CER
17.0)	VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 2	QUALIF
Il sott	oscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	PEC EU
procee	dura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	ARUBA
al fine	e di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	ssso Da:
gara e	più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	Firmato Da: LUCA BARCHI Empsso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
-Valor	re piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	CA BAR
		o Da: LU
		Firmat
1		



		30
	<u>€ 78.000,00</u>	
	(euro settantottomila/00)	
	LOTTO N.3	
2.0 II	DENTIFICAZIONE CATASTALE	
C.F. del Comune di B	AGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	
	, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, pro	prietà per 1/1;	
Comune di Bagnacaval	lo, foglio 14:	
Particella 946:		
- sub. 7, Cat.F/3;		
Via Venti settembre n.	11 Piano T-1-2	a46a0e
sub. 8, Cat.F/3;		21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Via Venti settembre n.	11 Piano T	0e5f591a
	***	a7602dt
3.0 CONSISTE	ENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	
<u>Intera Proprietà</u> di un	a villetta a schiera composta da abitazione con garage	31 Seria
e di porzione relativa a	marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte	ES CA (
della particella 946, in	n via Venti settembre n. 11, con accesso dalla via	(TIFICAT
pubblica prospiciente.		ED CEF
L'unità immobiliare ad	uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	QUALIF
dall'ingresso al piano to	erra.	PEC EU
Le unità immobiliari s	sono distinte con il subalterno 7 e 8 sono allo stato	ARUBA
grezzo senza alcuna pa	artizione muraria interna, esternamente le pareti sono	ssso Da:
intonacate e tinteggiate	, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (61 Seria)#:
Il progetto autorizzato	prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	CA BAR
		) Da: LŲ
		Firmat



	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.	
Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	
La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	
relazione, al lordo delle murature, risulta:	
- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	
- Balconi piano primo mq. 7,17	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Sottotetto mq. 11,86	
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	a46a0e
- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	0e5f591a
Totale mq 164,93	a 7602dt
***	
4.0 CONFINI	Serial
L'appartamento confina con via Venti Settembre,	ES CA
stessa proprietà.	TFICAT
***	D CERT
5.0 PROPRIETA'	UALIFIE
, sede Ravenna	EC EU G
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	RUBAP
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	so Da: A
Particella 946:	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (61 Seria#:
- sub. 7, Cat.F/3;	1 BARCI
	a: LUC/
	rmato D
	這



	32
 Via Venti settembre n. 11 Piano T-1-2	
sub. 8, Cat.F/3;	
Via Venti settembre n. 11 Piano T	
***	
6.0 SOPRALLUOGO	
A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	
sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	
08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	
comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	
sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	
, il tutto si è svolto regolarmente.	346a0e
***	a2869aft
7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	e5f591a
Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	d2¢a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	
n. 11.	G1 Serial#: 27
La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità	
immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla	TIFICAT
corte esclusiva.	ED CER
Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	QUALIF
solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	PEC EU
intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	ARUBA
interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	esso Da:
terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFED CERTIFICATES CA
collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	CA BAR
	o Da: LL
	Firmat



	33
nella finastra sono stata posigionata hanabina di marma	
 nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.	
 All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	
sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	
di collegamento alla fognatura.	
Lo stato di conservazione è discreto.	
***	
8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	
La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	
considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	
calcolata ed individuata come segue:	
- Appartamento piano terra-primo mq. 143,84	346a0e
- Balconi piano primo mq. 7,17	a2869aft
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	e5f591a
- Sottotetto mq. 11,86	G1 Seria#: 21d2ţa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	#: 21426
- Terrazzo piano secondo mq. 2,06	31 Seria
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ES CA (
Totale mq 164,93	TIFICAT
***	ED CER
9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	NALIF
Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	4RUBAP
visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	sso Dai
realizzazione del complesso edilizio:	H. En
O Concessione n. 128 del 04.09.2002; costruzioni di villette	у ВАЯС
	Da: LUC
	irmato I
	ш.



	34
unifamiliari ad uso civile abitazione.	
o Permesso di costruire in sanatoria n. 12 del 18.06.2008; variante in	
sanatoria.	
o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	
Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	
quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	
Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in	
corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	
Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	
ultimare i lavori di costruzione.	
***	246a0e
10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	a2869aft
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	oe5f591a
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	a7602d#
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	#: 2142¢
trascrizione dell'atto di pignoramento.	s1 Seria
***	ES CA
11.0 PROVENIENZA	TIFICAT
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	ED CER
come segue:	QUALIF
- Atto di compravendita a rogito del Notaio di	PEC EU
D 14 14 11 1 2001 4 1 140007/00162	JBAF
Ravenna, stipulato in data 14 dicembre 2001, repertorio 142087/28163,	4RI
trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	sso Da; AR
	CHI Emesso Da; AR
trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,	2A BARCHI Emesso Da; AR
trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,  ***	. Da: LUCA BARCHI Emesso Da; AR
trascritto il 20dicembre 2001 R.G. 23831 R.P. 13951,  ***	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIF ED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21d2¢a7602dbe5f5914a2869afp46a0e



	35
sottoscritto al 24/03/2025)	
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	
Registro Particolare, a favore	
-Ipoteca in rinnovazione trascritta presso Agenzia delle Entrate – Ufficio	
provinciale di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	
in data 07.10.2024 al n. 18830 del Registro Generale ed al n. 3098 del	
Registro Particolare, a favore	
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	a46a0e
***	a2869af
13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	) pe5f591a
Comproprietà di BCNC foglio 14 particella 946 sub 1, parti del fabbricato	21d2ca7602dbe5f591aa2869afa46a0e
comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di	#: 21d20
provenienza o per destinazione.	31 Seria
***	ES CA (
14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	TIFICA
L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requisiti di	ED CER
abitabilità.	QUALIF
Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	PEC EU
***	ARUBA
15.0 INFORMAZIONI GENERALI	esso Da:
In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era presente,	CHI Em
l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è svolto	CABAR
	Firmato Da: LUCA BARCHI Empsso Da; ARUBAPEC EU QUALIF ED CERTIFICATES CA &1 Seria
	<u></u>



regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.		
***		
16.0) STIMA DEL LOTTO		
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,		
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e		
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori		
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni		
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo		
Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il		
sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il		
sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei	146a0e	
beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di	G1 Seria#: 21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e	
diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che	e55591a	
trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	a7602db	
Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	#: 2142¢	
piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	51 Serial	
Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	5	;
urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	TIFICAT	
funzionalità urbanistica (art.4.2.6).	IED CER	
La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	QUALIF	í
titolo indicativo, è risultata essere di mq 164,93.	DEC EU	
Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	ARUBA	
,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES	
correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	E E	:
prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq	CA BAR	
	Da: LU	



	37
ciquecentocinquantatre/50):	
-Valore € 91.288,76 (euro novantunomiladuecentoottantotto/76)  ***	
17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 3	
Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	
procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	
al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	
gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	
-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	
<u>€ 78.000,00</u>	
(euro settantottomila/00)	a46a0e
LOTTO N.4	a2869af
2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	d2ta7602dbe5f591aa2869afb46a0e
C.F. del Comune di BAGNCAVALLO (codice A547) intestato a:	a7602dt
, sede Ravenna	21
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#:
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	ES CA G
Particella 946:	1FICATI
- sub. 9, Cat.F/3;	D CERT
Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	UALIFIE
sub. 10, Cat.F/3;	EC EU Δ
Via Venti settembre n. 13 Piano T	RUBAPE
***	so Da:
3.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	= Emess
Intera Proprietà di una villetta a schiera composta da abitazione con garage	BARG.
and an and an and an	₃: LUCA
	mato D:
	i <del>.</del>



	38
e di porzione relativa a marciapiede comune a tutti i subalterni facente parte	
della particella 946, in via Venti settembre n. 13, con accesso dalla via	
pubblica prospiciente.	
L'unità immobiliare ad uso abitativo è in corso di costruzione ed accessibile	
dall'ingresso al piano terra.	
Le unità immobiliari sono distinte con il subalterno 9 e 10 sono allo stato	
grezzo senza alcuna partizione muraria interna, esternamente le pareti sono	
intonacate e tinteggiate, sono presenti all'interno della proprietà le utenze.	
 Il progetto autorizzato prevede al piano terra un garage e la zona giorno,	
composta da pranzo-soggiorno, cucina, bagno, al piano primo due stanze da	
letto, un guardaroba, due balconi ed un bagno, al piano sottotetto una zona	946a0e
mansardata ed un terrazzo.	21d2ca7602dbe5f591aa2869afp46a0e
Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	e5f591a
La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	а7602db
relazione, al lordo delle murature, risulta:	#: 21426
- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78	31 Serial
- Balconi piano primo mq. 5,40	ES CA
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	TIFICAT
- Sottotetto mq. 13,97	ED CER
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ЗОАПЕ
- Terrazzo piano secondo mq. 4,50	PEC EU (
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ARUBAF
Totale mq 144,65	sso Da:
***	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria
4.0 CONFINI	A BARG
	Da: LUC
	Firmato I



	39
L'appartamento confina con via Venti Settembre,	
, stessa proprietà.	
***	
5.0 PROPRIETA'	
, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
Comune di Bagnacavallo, foglio 14:	
Particella 946:	
- sub. 9, Cat.F/3;	
Via Venti settembre n. 9 Piano T-1-2	
sub. 10, Cat.F/3;	346a0e
Via Venti settembre n. 13 Piano T	a2869af
***	21d2da7602dbe5f591aa2869afa46a0e
6.0 SOPRALLUOGO	a 7602dt
A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	
sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	G1 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	; TIFICAT
sopralluogo, erano presenti, l'ausiliaria del Custode Geom	IED CEF
, il tutto si è svolto regolarmente.	QUALIF
***	PEC EU
7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	ARUBA
Trattasi della piena proprietà di un immobile ad uso residenziale in corso	esso Da:
 di costruzione collocato a Glorie di Bagnacavallo (Ra), via Venti settembre	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
n. 13.	CA BAR
	› Da: LÜ
	Firmatc



	40
	40
La costruzione dell'immobile è stata eseguita nel 2002. I locali dell'unità	
immobiliare sono posti al piano terra, primo e sottotetto, accessibili dalla	
corte esclusiva.	
Il fabbricato è stato realizzato con struttura a telaio in cemento armato, il	
solaio con travetti bausta e pignatte, le finiture delle pareti esterne sono	
intonacate, rasate e tinteggiate, internamente non è presente alcuna finitura	
interna, le pareti sono allo stato grezzo, la scala di collegamento tra il piano	
terra e primo è in calcestruzzo armato, mentre non è presente la scala di	
collegamento con il sottotetto, i balconi hanno il parapetto in acciaio zincato,	
nelle finestre sono state posizionate banchine di marmo.	
All'interno dell'unità immobiliare non è presente alcun impianto, nella corte	a46a0e
sono presenti le reti di adduzione alle reti pubbliche di fornitura di energia e	a2869af
di collegamento alla fognatura.	21d2da7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Lo stato di conservazione è discreto.	:a 7602dt
***	
8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	31 Seria
La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	ES CA (
considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	TIFICA
calcolata ed individuata come segue:	IED CEF
- Appartamento piano terra-primo mq. 120,78	QUALIF
- Balconi piano primo mq. 5,40	PEC EU
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	ARUBA
- Sottotetto mq. 13,97	esso Da:
(=50% della superficie effettiva ai fini valutativi)	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria
- Terrazzo piano secondo mq. 4,50	CA BAR
	o Da: LU
	Firmat



	41
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
Totale mq 144,65	
***	
9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione dei Comuni della	
Bassa Romagna con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	
visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	
realizzazione del complesso edilizio:	
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	146a0e
sanatoria.	d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
o Permesso di costruire n. 14 del 27.06.2008; opere di completamento.	e5f591a
Dal confronto tra i titoli edilizi estratti presso l'amministrazione comunale e	a7602db
quanto rilevato con lo stato attuale, non si sono riscontrate difformità.	#: 21d2¢
Dalle verifiche effettuate e dal sopralluogo eseguito l'unità immobiliare è in	S1 Serial
corso di costruzione, perciò sarà necessario depositare presso l'Unione dei	ES CA @
Comuni della Bassa Romagna pratica edilizia di completamento opere per	TIFICAT
ultimare i lavori di costruzione.	ED CER
***	QUALIF
10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	PEC EU
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	ARUBA
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	ssso Da:
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria
trascrizione dell'atto di pignoramento. Nell'elaborato planimetrico si rileva	CA BAR
	o Da: LU
	Firmat



a4baue
#: Z1dZ¢a76UZqpe5t591aaz869ara46aUe
)e51591a
a / buzui
G1 Seria
EV CA
I S
EU CE
QUALIF
7 7 7
ARUDA
esso na
Ē
CA DAF
10 Dä: Lt
FIFTIA



	43
comuni per legge, ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile, per tito	olo di
provenienza o per destinazione.	
***	
14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
L'unità immobiliare è in corso di costruzione non possiede i requis	siti di
abitabilità.	
Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere.	
***	
15.0 INFORMAZIONI GENERALI	
In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, era pre	sente,
l'ausiliaria del Custode Geom, il tutto si è	svolto eg
regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico.	a2869af
***	e5f591a
16.0) STIMA DEL LOTTO	Svolto 2172da 7602dbe 5/59 1a 25869afb 16 20 5 10 5 10 5 10 5 10 5 10 5 10 5 10 5
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei	´  #
della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinsec	che, e
delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli ope	eratori S
settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quota	azioni
immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di	Riolo g
Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loc	o), il
sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Ino	ltre il
sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commercia	le dei
beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatt	o e di
diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto cont	Ehe, e eratori azioni Riolo O), il ltre il le dei o e di co che che co c
trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:	CA BAR
	Da: LU
	Firmato



	44
Proprietà di bene costituito da una unità immobiliare, abitazione, posta al	
piano terra, primo e sottotetto, sito in Glorie di Bagnacavallo Via Venti	
Settembre n. 7 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	
urbanistico RUE, Tav. 1.1- AUC.6 – Ambiti consolidati con parziali limiti di	
funzionalità urbanistica (art.4.2.6).	
La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	
titolo indicativo, è risultata essere di mq 144,65.	
Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	
,1.230,00 (euro/mq milleduecentotrenta/00), al quale si applica un indice di	
correzione del 55% per l'esecuzione dei lavori di completamento. Pertanto il	
prezzo unitario al metro quadrato è pari a €/mq 553,50 (euro/mq	346a0e
ciquecentocinquantatre/50):	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
-Valore € 80.063,78 (euro ottamilasessantatre/78)	ne5f591a
***	a7602dt
17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 4	
Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	51 Seria
procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	ES CA (
al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	TIFICAL
gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	IED CER
-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento)=	QUALIF
<u>€ 68.000,00</u>	PEC EU
(euro sessantottomila/00)	ARUBA
LOTTO N.5	esso Da:
2.0 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#
C.F. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	CA BAR
	o Da: LU
	Firmat



		45
	, sede Ravenna	
C.F. 012	72440395, proprietà per 1/1;	
Comune	di Brisighella, foglio 59:	
Particel	la 114:	
Cat. A/3	3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;	
- Rendita	a € 503,55, Via Torre Orologio piano T.	
C.T. del	Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	
	, sede Ravenna	
C.F. 012	72440395, proprietà per 1/1;	
Comune	di Brisighella, foglio 59:	
Particel	la 676:	а46а0е
Qualità s	seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;	d2ta7602dbe5f591aa2869afa46a0e
- Rendita	a domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.	065f591a
	***	a7602dt
3	0.0 CONSISTENZA E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE	#: 21d2c
<u>Intera</u>	Proprietà di una unità immobiliare e di un frustolo di terreno	S1 Seria
agricolo	posto in appendice sul retro dell'abitazione, posto in via Torre	ES CA (
Orologic	o n. 3, con accesso dalla via pubblica prospiciente, posta al piano	XTIFICAT XTIFICAT
terra e pr	rimo.	ED CEF
L'unità i	immobiliare ad uso abitativo è accessibile dalla corte al piano terra,	QUALIF
entrati r	nell'abitazione si giunge nel soggiorno nel quale sono poste gli	PEC EU
accessi a	alla cucina, al bagno e la scala di collegamento con il piano primo.	ARUBA
La cucir	na permette l'accesso alla terrazza posta sul retro dell'abitazione, la	esso Da:
quale è c	collegata con il giardino.	CHI Em
Dalla sc	ala di collegamento tra i piani si giunge nel disimpegno dove sono	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIPED CERTIFICATES CA 61 Serial#; 21
		o Da: LU
		Firmat



	46
posti gli ingressi al bagno e due stanze da letto, una della quali con un	
balcone.	
L'unità immobiliare dispone di un cortile, dal quale si accede alla cantina	
collocata sotto il terrazzo.	
Nelle vicinanze sono presenti servizi primari e secondari.	
La superficie commerciale della unità immobiliare oggetto della presente	
relazione, al lordo delle murature, risulta:	
- Appartamento piano terra-primo mq. 77,91	
- Terrazza piano terra mq. 4,20	
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
- Balcone piano primo mq. 1,00	146a0e
(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	a2869afe
- Cantina piano terra mq. 2,30	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)	a7602db
Totale mq 85,41	#: 21426
***	S1 Serial
4.0 CONFINI	ES CA
L'abitazione confina con via Torre Orologio,	TIFICAT
, Comune	ED CER
di Brisighella.	QUALIFI
***	PEC EU
5.0 PROPRIETA'	ARUBA
C.F. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	ssso Da:
, sede Ravenna	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Serial#:
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	CA BAR
	› Da: LU
	Firmatc



	47
Comune di Brisighella, foglio 59:	
Particella 114:	
Cat. A/3, Cl 3, Consistenza 5 vani, superficie 108 mq;	
- Rendita € 503,55, Via Torre Orologio piano T.	
C.T. del Comune di BRISIGHELLA (codice A547) intestato a:	
, sede Ravenna	
C.F. 01272440395, proprietà per 1/1;	
Comune di Brisighella, foglio 59:	
Particella 676:	
Qualità seminativo, Cl 4, superficie 70 mq;	
- Rendita domenicale € 0,33, Reddito agrario € 0,40.	a46a0e
***	a2869af
6.0 SOPRALLUOGO	oe5f591a
A seguito della comunicazione del Custode, veniva fissata la data e l'ora del	d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
sopralluogo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione, indicata nel giorno	
08 gennaio 2025 alle ore 12,30. Successivamente, a seguito della	31 Seria
comunicazione effettuata, il giorno 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il	ES CA (
sopralluogo, erano presenti, il Custode Dott.ssa	TIFICAT
l'ausiliaria del Custode Geom, ed il Sig	IED CER
, ma non è stato possibile accedere, successivamente in	QUALIF
data 24 gennaio 2025 a seguito della sostituzione delle serrature si è svolto il	PEC EU
sopralluogo, era presente l'ausiliaria del Custode Geom	ARUBA
, il tutto si è svolto regolarmente.	ssso Da:
***	CHI E
7.0 DESCRIZIONE DEL BENE	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Seria#: 21
	) Da: LŲ
	Firmatt



	48
<u>Trattasi della piena proprietà</u> di un immobile ad uso residenziale collocato	
a Brisighella (Ra), via Torre Orologio n. 3.	
La costruzione dell'immobile è avvenuta antecedentemente il 1939,	
successivamente sono stati realizzati interventi di ristrutturazione, l'ultimo	
nel 2008. I locali dell'unità immobiliare sono posti al piano terra, primo,	
accessibili dalla corte esclusiva.	
Il fabbricato è stato realizzato con struttura in muratura e sasso, il solaio del	
soggiorno e della stanza matrimoniale al piano primo ha l'orditura portante	
in legno, quello della cucina e del bagno al piano terra in latero-cemento, le	
finiture delle pareti esterne sono intonacate, ed alcune zone con il sasso,	
internamente intonacate e tinteggiate, nel soggiorno è stato applicato un	346a0e
rivestimento in sasso, il collegamento tra il piano terra e primo è stato	#: 21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
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#
pavimento in listoni di legno, gli infissi sono di legno come gli scuri esterni,	#. 2142¢
il balcone ed il terrazzo hanno il parapetto in acciaio zincato verniciato con	G1 Serial
pavimenti in gress.	
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	ED CER
le rubinetterie in acciaio.	QUALIF
Lo stato di conservazione è discreto, nella zona scala di collegamento piano	PEC EU
terra-primo è presente un notevole distacco di intonaco.	ARUBA
***	ssso Da:
8.0 CONSISTENZA COMMERCIALE	CHI Em
La superficie commerciale della unità immobiliari oggetto della presente,	CA BAR
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	Firmat
	400



		49
	considerata al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, è stata	
	calcolata ed individuata come segue:	
-	- Appartamento piano terra-primo mq. 77,91	
-	- Terrazza piano terra mq. 4,20	
(	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Balcone piano primo mq. 1,00	
	(=40% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
	- Cantina piano terra mq. 2,30	
(	(=60% della superficie effettiva ai fini valutativi)	
,	Totale mq 85,41	
	***	a46a0e
	9.0 INDAGINE AMMINISTRATIVA	a2869af
]	Dalle ricerche effettuate presso gli archivi dell'Unione della Romagna	21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	Faentina con riferimento al bene in oggetto, è stato possibile prendere	ra 7602dt
,	visione ed estrarre copia dei titoli edilizi che hanno autorizzato la	#
1	realizzazione del complesso edilizio:	31 Seria
	O Licenza per esecuzione lavori n. 53 pratica 80/74 del 19.08.1975;	ES CA (
1	trasformazione di parte del fabbricato.	KTIFICAT
	O Autorizzazione a Sanatoria 454 del 03.09.1997, pratica condono 834.	IED CEF
	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 265/02, prot. 8801 del	QUALIF
(	09.11.2002, manutenzione straordinaria.	PEC EU
	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 182/06, prot. 6521 del	ARUBA
	09.08.2006, manutenzione straordinaria in variante.	sso Da:
	O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 274/06, prot. 9774 del	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA
	05.12.2006, completamento opere.	CA BAR
		› Da: LU
		Firmatc



	50
Demonia Inicia Anticia anni all'ini 240/07 anni 72/5 1.1	
O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 249/07, prot. 7365 del	
12.10.2007, opere di consolidamento/restauro.	
O Denuncia Inizio Attività pratica edilizia 61/08, prot. 1951 del	
15.03.2008, variante interna in corso d'opera finale alla DIA 274/06.	
o Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale, prot. 9243	
del 10.12.2008.	
Dalle verifiche effettuate le difformità rilevate consistono nella diversa	
dimensione dei locali e delle altezze interne che non rispettano le tolleranze	
ammesse, l'ingresso della cantina è collocato sulla parete posteriore.	
Tali difformità dovranno essere sanate attraverso il ripristino dell'accesso	
alla cantina nella posizione approvata dai titoli edilizi, sarà poi necessario	a46a0e
depositare apposita pratica di sanatoria e l'aggiornamento della planimetria	a2869af
catastale.	e5f591 <i>a</i>
Il costo complessivo per sanare le difformità indicativamente è pari a €	a7602dt
3.800,00 (euro tremilaottocento/00).	#: 21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
Al momento non è dato sapere se vi saranno modifiche alla normativa	G1 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	ED CEF
sopra indicato.	QUALIF
***	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIF ED CERTIFICATES CA 61 Seria
10.0 CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	ARUBA
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	sso Da:
Da controllo effettuato dal sottoscritto si è verificata la corrispondenza fra i	H. E. B.
dati catastali attuali (da visura aggiornata) e quelli indicati nella nota di	.≻ BARC
	Da: LUC
	-Irmato



	51
trascrizione dell'atto di pignoramento.	
***	
11.0 PROVENIENZA	
L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è pervenuta all'attuale proprietà	
come segue:	
- Atto di compravendita a rogito del Notaio di	
Ravenna, stipulato in data 12 dicembre 2005, repertorio 143072/31710,	
trascritto il 16 dicembre 2005 R.G. 31023 R.P. 18557.	
***	
12.0 ATTI PREGIUDIZIEVOLI (aggiornamento effettuato dal	
sottoscritto al 24/03/2025)	146a0e
-Pignoramento trascritto presso Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale	21d2¢a7602dbe5f591aa2869afa46a0e
di Ravenna - Territorio – Sezione Pubblicità Immobiliare –	e5f591a
in data 17.09.2024 al n. 17564 del Registro Generale ed al n. 13070 del	а7602db
Registro Particolare, a favore	
(si allega visura ipotecaria aggiornata al 24/03/2025).	31 Serial
***	ES CA 6
13.0 ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	TIFICAT
Comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, ai sensi	ED CER
dell'art.1117 del Codice Civile, per titolo di provenienza o per destinazione.	QUALIF
***	PEC EU (
14.0 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	ARUBAE
Dal sopralluogo effettuato l'unità immobiliare è priva degli arredi per essere	sso Da:
abitato, dalla verifica effettuata presso il Comune di Brisighella servizio	XI E B
anagrafe risulta residente la Sig.ra nata a Ravenna il	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria
	Da: LUC
	Firmato



52 29.09.1960 (si allega certificato). Non risultano contratti di locazione o di comodato d'uso in essere. \*\*\* 15.0 INFORMAZIONI GENERALI In data 08 gennaio alle ore 12,30 si è effettuato il sopralluogo, erano presenti, il Custode Dott.ssa ----- e l'ausiliaria del Custode Geom. ------ ed il Sig. ----ma non è stato possibile accedere, successivamente in data 24 gennaio 2025 a seguito della sostituzione delle serrature si è svolto il sopralluogo, era presente l'ausiliaria del Custode Geom. -----, il tutto si Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU∣QUALIFIED CERTIFICATES CA ∯1 Serial#: 21d2¢a7602d¢e5f5914a2869afa46a0e è svolto regolarmente, nel contempo si è svolto il rilievo metrico e fotografico. 16.0) STIMA DEL LOTTO Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (come ad es. consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari a cura dell'OMI e rapporto del mercato immobiliare di Riolo Terme e provincia F.I.M.A.A. e ad agenzie immobiliari in loco), il sottoscritto ritiene di poter attribuire un valore unitario al mq. Inoltre il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimati a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (vedasi descrizione) e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva, come segue:



	53
Proprietà di bene costituito da una abitazione con annesso frustolo di terreno,	
posti al piano terra, primo e cantina, siti in Brisighella (RA) Via Torre	
Orologio n. 3 (vedasi planimetria allegata). Il tutto definito dallo strumento	
urbanistico RUE, Tav. 19.1- Perimetro del centro storico (art.2.3), Centro	
storico (art. 5), area di valore ambientale (art. 14).	
La superficie commerciale del bene al lordo delle murature, puramente a	
titolo indicativo, è risultata essere di mq 85,41.	
Il valore unitario al metro quadrato attribuito all'immobile è pari a €/mq	
1.040,00 (euro/mq millequaranta/00), al quale si applica un indice di	
correzione del 15% per vetustà. Pertanto il prezzo unitario al metro quadrato	
è pari a €/mq 884,00 (euro/mq ottocentoottantaquattro/00):	a46a0e
-Valore € 75.502,44 (euro settantacinquecinquecentodue/44)	21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
A cui si detrarranno gli oneri per la regolarizzazione delle difformità rilevate	be5f591a
e spese tecniche, quantificati con la somma forfettaria di € 3.800,00 per cui il	ra7602d
Valore dell'intero bene ammonta a € 71.702,44	#
(euro settantunosettecentodue/44)	G1 Seria
***	ES CA
17.0) VALORE PROPOSTO COME BASE D'ASTA PER IL LOTTO 5	TIFICA.
Il sottoscritto CTU, come scritto in premessa, trattandosi di beni sottoposti a	ED CEF
procedura esecutiva, dopo aver determinato il valore commerciale del bene,	QUALIF
al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso, rendere più competitiva la	PEC EU
gara e più veloce la vendita, provvederà ad una riduzione come segue:	ARUBA
-Valore piena proprietà € (-c.ca 15% di deprezzamento in arrotondamento) =	esso Da
<u>€ 61.000,00</u>	CHI Em
(euro sessantunomila/00)	ICA BAF
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA Ĝ1 Seria
	匠



	54
Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico a lui affidato, il	
sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
chiarimento fosse ritenuto necessario.	
Con Osservanza	
Ravenna, 28/03/2025	
II CONSULENTE TECNICO	
Geom. Luca Barchi	
***	
Allegati:	
1) Aggiornamento Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari;	
2) Ispezione agenzia delle Entrate – Contratti affitto;	346a0e
3) Atto di provenienza immobili Via XX settembre 7-9-11-13 Glorie di	a2869af
Bagnacavallo (RA);	065f591a
4) Atto di provenienza immobili Via Torre Orologio 3, Brisighella (RA)	a7602dt
	#: 21428
LOTTO 1	S1 Seria
5) Estratto di mappa;	ES CA (
6) Elaborato Planimetrico;	TIFICAT
7) Relazione fotografica;	IED CEF
8) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 3;	QUALIF
9) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 3;	PEC EU
10) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 4;	ARUBA
11) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 4;	esso Da:
12) Costituzione servitù foglio 14 particella 946 subalterno 3;	СН Е
LOTTO 2	CABAR
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Seria #: 21d2da7602dbe5f591aa2869afb46a0e
	Firmat



		55
	13) Estratto di mappa;	
	14) Elaborato Planimetrico;	
	15) Relazione fotografica;	
	16) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 5;	
	17) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 5;	
	18) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
	19) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 6;	
	LOTTO 3	
	20) Estratto di mappa;	
	21) Elaborato Planimetrico;	
	22) Relazione fotografica;	346a0e
	23) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 7;	d24a7602dbe5f591aa2869afp46a0e
	24) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 7;	e5f591a
	25) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 8;	а7602d#
	26) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 8;	
	LOTTO 4	31 Seria
	27) Estratto di mappa;	ES CA (
	28) Elaborato Planimetrico;	TIFICAT
	29) Relazione fotografica;	ED CER
	30) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 9;	QUALIF
	31) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 9;	PEC EU
	32) Visura catastale foglio 14 particella 946 subalterno 10;	ARUBA
	33) Visura catastale storica foglio 14 particella 946 subalterno 10;	esso Da:
	LOTTO 5	CHI E
	34) Estratto di mappa foglio 59 allegato A - particella 114;	CABAR
		Firmato Da: LUCA BAR CHI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA (\$1 Seria #: 21
		Firmat
Ā		



	56
35) Estratto di mappa foglio 59 particella 676;	
36) Planimetria catastale;	
37) Relazione fotografica;	
38) Visura catastale foglio 59 particella 114;	
39) Visura catastale storica foglio 59 particella 114;	
40) Visura catastale foglio 59 particella 676;	
41) Visura catastale storica foglio 59 particella 676;	
42) Comune di Brisighella - Certificato contestuale di stato di famiglia -	
residenza;	
43) Certificato destinazione urbanistica foglio 59 particella 676.	
	fa46a0e
	aa2869a
	065f5918
	a7602dt
	£ 21d2c
	1 Serials
	9 V S
	FICATE
	D CERT
	JALIFIE
	\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \
	UBAPE
	Da: AR
	Emesso
	Firmato Da: LUCA BARCHI Emesso Da; ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA 61 Seria#: 21d2qa7602dbe5f591aa2869afa46a0e
	LUCAE
	nato Da:
	1

