

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	<u> E</u> §
GIUDICE DELL'ESECUZIONE GIUDI	IARIE.IT
DR. SAMUELE LABANCA	
* * *	N/2021
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
1°-2°-3°-4°-5°-6°-7°-8°-9°-10°-11°-12°-13°-14°-15°-16° LOTTO	
PROMOSSA DA	
CONTRO	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	
ACTE	8
	DIF it
01001217	M VIEIII
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

* * *	
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12/08/2022	
nominava lo scrivente Ing. Alice Prati con studio in Ravenna Viale	ARIE.IT
Alberti, 84 Tecnico d'Ufficio, che in data 02/09/2022 accettava l'incarico	
di rispondere al seguente quesito:	
"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione	
ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della	
completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo	
comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al	
giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve	
precisare:	
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei	
certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e	
trascrizioni gravanti sul bene pignorato;	
oppure: GIUDIZIARIE.it	
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di	
certificazione notarile sostitutiva.	
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve	
precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari	
ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento	2
e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti	RIF it
proprietario (nella scorta dei pubblici registri immobiliari) per il	
periodo considerato;	
Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro)	
GIUDIZIARIE.it	

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	ARIE.IT
ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici	
registri immobiliari) per il periodo considerato.	
Nel secondo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve	
precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:	
- 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 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.	DIF it
In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello	u vieni
stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato	
civile dell'esecutato come risultate dal certificato.	
GIUDIZIARIE.it	

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo	
preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.	<u>L</u> §
14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal	ZIARIE.IT
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, identifica <mark>ndo i nuo</mark> vi confini e	
provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,	
alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione	
estimativa di 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	8
I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa	PIF it
sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per	W.VIETT
l'imponibilità IVA già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della	
costruzione o del ripristino;	
GIUDIZIARIE.it	

3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre	
1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi	
presunti, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva	(IARIE.IT
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	
specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua	
ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della	
possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del	
Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 308 e gli eventuali	
costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di	
istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in	
forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del	
procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e	
le eventuali 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'articolo 46, comma 5 del	
decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,	9
specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;	DIF it
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica	o vielii
 rilasciato da Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge	
47/1985;	
GIUDIZIARIE.it	

	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	IARIE.IT
	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 acquistare la	
	relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda,	
	in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene,	
	alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva	
	impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	
	7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del	
	territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte	
	esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto	
	regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari	
	indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità	
	dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso	
	cioè la materiale separazione di una porzione di valore	
	esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in	
	tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni	
	di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se	8
	del caso una bozza di progetto di divisione;	RIF.it
	8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la	
	ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed	
	alle iscr <mark>izioni ip</mark> otecarie nel ventennio antecedente al	
(GIUDIZIARIE.it	

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	IARIE.IT
condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno	
non opponibili all'acquirente;	
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del	
novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di	
mercato l'esperto procede al calcolo della superficie	
dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore 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;	8.
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se	PIF it
occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è	AI VIETT
occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti	
registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli	
GIUDIZIARIE.it	

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	IARIE.IT
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 se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il	
diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero	
derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo	
delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la	
sussistenza di eventuali spese fisse di gestione o di manutenzione,	
nonché circa la sussistenza di eventuali spese condominiali non	
pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul	
corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene	8.
pignorato;	PIF it
12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura	AIXILIII
espropriativa per pubblica utilità;	
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua	
GIUDIZIARIE.it	

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;	
14. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero	
dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da	ARIE.IT
parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro	
attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in	
cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto dei bandi	
di vendita immobiliare;	
15. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in	
conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati	
personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia	
dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di	
ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di	
quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di	
porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i	
comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e	
non pertinente rispetto alla procedura di vendita;	
16. ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati	
sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in	
modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli	
identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip	
(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto	2
incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).	PIF it
Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con	11 X15m111
verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere	
effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.	
GIUDIZIARIE.it	

	_
Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari	L S
agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni,	IARIE.IT
dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di	
Bagnacavallo (Catasto Fabbricati e/o Terreni) espone quanto segue:	
ΔSTE ***	
GIUDZIARIE, i† PREMESSA	
I beni oggetto di esecuzione immobiliare sono presi in considerazione,	
specificando:	
° DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.	
° DATI DI PIGNORAMENTO	
° PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE	
° OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI	
° CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
° IDENTIFICAZIONE CATASTALE DZAREIT	
° CONFINI	
° PROPRIETA'	
° CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
° CONFORMITA' CATASTALE	
° ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	8.
° REGIME PATRIMONIALE DEL BENE	PIF it
° PROVENIENZA DEL BENE	WIND III
° ATTI PREGIUDIZIALI	
° REGIME FISCALE	
GIUDIZIARIE.it	

° INDAGINE AMMINISTRATIVA	
° DESTINAZIONE URBANISTICA	
SITUAZIONE OCUPAZIONALE	ARIE.IT
° FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
° DESCRIZIONE DEL BENE	
° CONSISTENZA COMMERCIALE	
° STIMA DEL BENE	
- per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre	
parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del	
metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una	
preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia	
il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili	
simili a quelli presi in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di	
finiture, lo stato di conservazione, la locali <mark>zz</mark> azione, la situazione	
occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.	
° CONTEGGI DI STIMA	
L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 16	
lotti che saranno suddivisi per proprietà: prima verranno analizzati i	
beni intestati alla società e, in secondo luogo, quelli intestati alla	
società	8
	PIF it
	HXILIII
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	

DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C. P. C.

Ai sensi del comma 2, ex art. 567 c.p.c., risultano mancanti la visura e la	
planimetria catastale relative alle unità immobiliari oggetto di	ZIARIE.IT
pignoramento.	
Si precisa inoltre che il creditore procedente ha optato per il deposito di	
certificazione notarile sostitutiva e che essa riporta gli atti di acquisto	
derivativi od originari trascritti in data antecedente di almeno venti anni	
la trascrizione del pignoramento; in tale certificazione notarile sono	
riportati sia i dati catastali attuali che quelli storici.	
Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile	
dell'esecutato, che pertanto è stato acquisito dalla scrivente e si allega.	
* * *	
DATI DI PIGNORAMENTO	
Con atto di pignoramento immobiliare Rep del, trascritto a	
Ravenna il, Reg. Part Reg. Gen, è stata pignorata la quota di	
1/1 dei seguenti beni immobili a favore di:	
, con sede a (), C.F./P.IVA	
Contro:	
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a, Via, nella figura del legale rappresentante	
pro-tempore ed amministratore unico, nat. a () il C.F,	
residente nel Comune di in via n int	DIF it
Delle unità immobiliari costituite da:	01 XII-111
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di	
GIUDIZIARIE IT	

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	
interno 8, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 7, categoria A/2,	ZIARIE.it
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 78 mq, escluse	
aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	
interno 10, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 9, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 83 mq, escluse	
aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	
interno 17, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 13, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse	
aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di	8
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	RIF it
interno 16, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 14, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse	
GIUDIZIARIE.it	

aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con
annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel Comune di
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,
interno 15, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 15, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse
aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 34, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 17, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse
aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 20, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 20, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 68 mq, escluse
aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 21, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 21, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 3, Sup. Catastale totale 54 mq, escluse
GIUDIZIARIE.it

aree scoperte 50 mq, Rendita catastale € 232,41;	
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito	
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	IARIE.IT
Reale, 101, interno 25, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 25, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 77 mq, escluse	
aree scoperte 69 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito	
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	
Reale, 101, interno 27, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 27, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 76 mq, escluse	
aree scoperte 68 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale, sito	
nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	
Reale, 101, interno 29, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 29, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 66 mq, escluse	
aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale,	
sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo,	
Via Reale, 101, interno 40, Censito al Catasto Fabbricati del	PIF it
Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 40,	
categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 77	
mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale € 309,87;	
GIUDIZIARIE.it	

- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale,	
sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo,	L §
Via Reale, 101, interno 42, Censito al Catasto Fabbricati del	IARIE.IT
Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 42,	
categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 76	
mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano secondo di fabbricato condominiale,	
sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo,	
Via Reale, 101, interno 47, Censito al Catasto Fabbricati del	
Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 56,	
categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Sup. Catastale totale	
79 mq, escluse aree scoperte 77 mq, Rendita catastale € 348,61.	
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a (), Via, nella figura del legale	
rappresentante pro-tempore ed amministratore unico, nat a () il	
C.F, residente nel Comune di in via n int	
Delle unità immobiliari costituite da:	
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	
interno 13, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	8.
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 11, categoria A/2,	DIF it
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 75 mq, escluse	TALLIT
aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
GIUDIZIARIE.it	

annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101,	
interno 14, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	ARIE.IT
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 12, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4,5, Sup. Catastale totale 82 mq, escluse	
aree scoperte 72 mq, Rendita catastale € 348,61.	
GIUDIZIARIE.it ***	
PIGNORAMENTO DI UNA O PIU' QUOTE	
Oggetto di pignoramento risulta la totalità del bene come verrà	
individuato successivamente; più precisamente le quote di 1/1 di	
proprietà della società, C.F e le quote di 1/1 di proprietà della	
società, C.F	
* * *	
OPPORTUNITA' DI VENDITA IN PIU' LOTTI	
A parere della scrivente, considerando che i beni immobili oggetto di	
esecuzione consistono in varie unità immobiliari, per quanto tutte	
afferenti ad un singolo fabbricato, risultano queste autonome per	
consistenza e funzionalità, pertanto si ritiene opportuno, sia al fine di	
fornirne una precisa e circonstanziata descrizione e stima nonché per	
favorirne la vendita, la divisione in sedici lotti, come di seguito distinti:	
- LOTTO 1: appartamento sito al piano terra di fabbricato	2
condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel	DIF it
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	u viziii
Reale, 101, interno 8, Censito al Catasto Fabbricati del Comune di	
Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 7, categoria A/2,	
GIUDIZIARIE.it	

classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 78 mq, escluse
aree scoperte 66 mq, Rendita catastale € 309,87;
- LOTTO 2: appartamento sito al piano terra di fabbricato
condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 10, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 9, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 83 mq, escluse
aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;
- LOTTO 3: appartamento sito al piano terra di fabbricato
condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 17, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 13, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse
aree scoperte 63 mq, Rendita catastale € 309,87;
- LOTTO 4: appartamento sito al piano terra di fabbricato
condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via
Reale, 101, interno 16, Censito al Catasto Fabbricati del Comune
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 14, categoria A/2,
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 71 mq, escluse
aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;
- LOTTO 5: appartamento sito al piano terra di fabbricato
condominiale, con annessa corte di pertinenza esclusiva, sito nel
GIUDIZIARIE.it

Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	
Reale, 101, interno 15, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 15, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 73 mq, escluse	
aree scoperte 70 mq, Rendita catastale € 309,87;	
- LOTTO 6: appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 34, Censito al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 17, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale	
totale 73 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale €	
309,87;	
- LOTTO 7: appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale, sito nel Comune di Bagnaca <mark>vallo, local</mark> ità Glorie di	
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 20, Censito al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 20, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale	
totale 68 mq, escluse aree scoperte 66 mq, Rendita catastale €	
309,87;	
- LOTTO 8: appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 21, Censito al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 21, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 3, Sup. Catastale	
totale 54 mq, escluse aree scoperte 50 mq, Rendita catastale €	
 GIUDIZIARIE.it	

232,41;

232,41;
- LOTTO 9: appartamento sito al piano primo di fabbricato
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 25, Censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,
sub. 25, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale
totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale €
309,87;
- LOTTO 10: appartamento sito al piano primo di fabbricato
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 27, Censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,
sub. 27, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale
totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale €
309,87; GIUDIZIARIE.it
- LOTTO 11: appartamento sito al piano primo di fabbricato
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 29, Censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,
sub. 29, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale
totale 66 mq, escluse aree scoperte 64 mq, Rendita catastale €
309,87;
- LOTTO 12: appartamento sito al piano secondo di fabbricato
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di
Bagnacava <mark>llo, Via R</mark> eale, 101, interno 40, Censito al Catasto
GIUDIZIARIE.it

Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 40, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale	
totale 77 mq, escluse aree scoperte 69 mq, Rendita catastale €	
309,87;	
- LOTTO 13: appartamento sito al piano secondo di fabbricato	
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 42, Censito al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 42, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale	
totale 76 mq, escluse aree scoperte 68 mq, Rendita catastale €	
309,87;	
- LOTTO 14: appartamento sito al piano secondo di fabbricato	
condominiale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, Via Reale, 101, interno 47, Censito al Catasto	
Fabbricati del Comune di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541,	
sub. 56, categoria A/2, classe 1, consistenza vani 4,5, Sup.	
Catastale totale 79 mq, escluse aree scoperte 77 mq, Rendita	
catastale € 348,61;	
- LOTTO 15: appartamento sito al piano terra di fabbricato	
condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	
Reale, 101, interno 13, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 11, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4, Sup. Catastale totale 75 mq, escluse	
aree scoperte 64 mq, Rendita catastale € 309,87;	_
GIUDIZIARIE.it	

- LOTTO 16: appartamento sito al piano terra di fabbricato	
condominiale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via	ARIE.IT
Reale, 101, interno 14, Censito al Catasto Fabbricati del Comune	
di Bagnacavallo al Foglio 13, Mappale 541, sub. 12, categoria A/2,	
classe 1, consistenza vani 4,5, Sup. Catastale totale 82 mq, escluse	
aree scoperte 72 mq, Rendita catastale € 348,61.	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	
\ \CTE	9.
	DIE it
OIODIAN	WILTI
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

LOTTO 1	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 8	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 8.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 7,	
intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.it	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 47, 8, 6, 51, map.	
441, salvo altri.	

PROPRIETÀ	DIF it
Proprietà per 1/1	HXIEIII -
, C.F, con sede a, Via	
A CTE	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato. * * * **CONFORMITA' CATASTALE** Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, si riscontrano le seguenti difformità: - nella loggia sono stati ricavati due vani ripostiglio installando delle pareti in cartongesso * * * ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza di servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni.". * * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	IARIE.IT
nel Comune di in via n int, che risulta di stato libero.	

PROVENIENZA DEL BENE	
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	
* * *	
ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	PIF it
Pubblico ufficiale Repertorio del	u vielii
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
GIUDIZIARIE.it	

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	IARIE.IT
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	8.
Registro Generale	PIF it
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	N XIIII
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	
 Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
GIUDIZIARIE.it	

7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio
del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323
CO 4 C.P.P. 7 A F F
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
**\UDIZIARIE.it
REGIME FISCALE
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime
fiscale applicabile all'acquirente.
* * *
INDAGINE AMMINISTRATIVA
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,
 relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;
 GIUDIZIARIE.it

- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	IARIE.IT
d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si sono	
riscontrate le seguenti difformità:	
- nella loggia sono stati ricavati due vani ripostiglio installando delle	
pareti in cartongesso	
- nella corte è presente una casetta in legno.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	8.
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	DIF it
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	ar vicini
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comun <mark>e di Bagnac</mark> avallo:	
 GIUDIZIARIE.it	

Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	1+
*** GIUDIZIARE.	
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), C.F, in data	
01.03.2014, con decorrenza dal 01.04.2014, e registrato in data al n	
serie Il contratto venne stipulato con scadenza originaria al 31.03.2018,	
prorogatosi automaticamente al 31.03.2022 e rinnovabile	
automaticamente di 4 anni in 4 anni, salvo disdetta da recapitare almeno 6	
mesi prima della scadenza. Originariamente il canone di locazione annuo	
complessivo è pari ad € 6.054,00, da corrispondere in n. 12 rate da €	
504,50 mensili. Con "Addendum a contratto di locazione immobiliare"	
del 30/04/2019 il canone è stato ridotto da € 504,50 a € 350,00 mensili,	
per un canone di locazione annuo complessivo di € 4.200,00 con	
decorrenza dal 01/05/2019. Il contratto di affitto risulta pertanto	
opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	P
catastale pari a 78 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 257,4 e €/mese 351; pertanto, il canone mensile risulta	
congruo in quanto compreso all'interno dell'intervallo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	

	31 di 195
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
*** GIUDIZ	IARIE.it
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 668,31 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 498,14.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene	
dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con	
il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente	
soggiorno/cucina collegato alla zona notte, composta da due camere da	plF it
letto e un bagno, mediante un piccolo disimpegno. Sia dal soggiorno che	HXILIII
dalla camera da letto di metratura maggiore si accede ad una loggia che	
affaccia sulla porzione di corte posta sul retro.	
GIUDIZIARIE.it	

Il fabbricato è realizzato co					
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di					
oscuramento del tipo persi	iane in allumir	nio; non son	o presenti za	nzariere.	IARIE.IT
Per quanto riguarda gli inf	issi interni, si 1	tratta di port	e in legno.		
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a muro	sono realiz	zati con	
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinte	eggiate.			
Il servizio igienico è dotate	o di vaso, bide	t, lavabo e d	occia.		
Per quanto riguarda gli	impianti, l'imi	mobile è de	otato di imp	ianto di	
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è	
installata nella zona cucina	a.				
Lo stato di conservazione	dell'unità im	nobiliare ris	sulta nel suo	insieme	
discreto, con finiture di tip	oo ordinario. N	el disimpeg	no, così come	e in altre	
zone dell'unità immobiliare, sono presenti tracce di umidità; quelle più					
evidenti, contraddistinte da parziale distacco dello strato superficiale					
dell'intonaco, sono causate da umidità di risalita dal terreno.					
* * *					
CONSISTENZA COMMERCIALE					
La superficie commerciale	e del bene in o	oggetto, al 1	ordo delle m	urature,	
puramente a titolo indicati	vo è la seguent	te:			
Danasiaiana	Sup. esterna	Valore di	Sup.		
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq	CTE	9.
Superficie abitazione	65,01	100	65.01		DIE it
Supernicie abitazione	03,01	100	03,0.	UDIZIA	IXILIII
Superficie loggia	17,24	30	5,17		
Superficie corte	72,37	10	7,24		
GIUDIZIARIE.it					
				l	

Sup. Commerciale 77,42
Totale superficie commerciale ca. mq. 77,42

STIMA DEL BENE
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.000,00 per l'unità
immobiliare.
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.
Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale di
cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un
deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti e sanzioni.
 ASTES ***
 GIUDIZIARIE.it

CONTEGGI DI STIMA

	A 0.	
Come detto si assume come parametro di riferimento u	un valore pari a	
€/mq 1.000,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile v	ralore di mercato	ARIE.IT
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 77,42 x ϵ /mq 1.000,00 = ϵ 77.420,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	eri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 77.420,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	dalità di vendita	
del bene 15%	€ 11.613,00	
restano	€ 65.807,00	
Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.000,00	
restano GIUDIZIARIE.	€ 61.807,00	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 62.000,00	
(Euro sessantaduemila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
	ASTE	8
		RIF.it
ASIE		
GIUDIZIARIE.it		

L	0	\mathbf{T}	\mathbf{T}	0	2

LOTTO 2	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 10	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 10.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub. 9,	
intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 47, 8, 10, 52, map.	
441, salvo altri.	
***	9
PROPRIETÀ GUDZA	RIE.it
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a, Via	
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	L S
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8.
*** GIIDIZIA	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	ar (III)
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
 GIUDIZIARIE.it	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

*** ASI	
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	9.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIE it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARE	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u (ILIII
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	5) 4. 1)0
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale 7 A E +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	RIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE, it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vi Liii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F, in	
GIUDIZIARIE.it	

data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data al	_
n serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al	
30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il	ZIARIE.IT
canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da	
corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00, risulta quindi un	
canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Il contratto risulta opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 18.05.2021, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto venne	
stipulato con decorrenza dal 15.05.2021 e con prima scadenza al	
14.05.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società, che scadrà il 30/06/2027, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo.	
Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da	
corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà	
aggiornato ogni anno.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	8
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	RIF.it
catastale pari a 83 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 273,9 e €/mese 373,5; pertanto, il canone mensile del primo	
contratto risulta leggermente inferiore rispetto al minimo dei valori OMI;	
GIUDIZIARIE.it	

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta	
congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	ARIE.IT
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
ACTE ***	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 882,77 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 854,02.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	8.
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene	DIF it
dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con	WILIII
il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente	
soggiorno/cucina, collegato alla zona notte, composta da due camere da	
GIUDIZIARIE.it	

letto e un bagno, mediante un piccolo disimpegno. Sia dal soggiorno che	
dalla camera da letto di metratura maggiore si accede ad una loggia che	
affaccia sulla porzione di corte posta sul retro.	ZIARIE.IT
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; non sono presenti zanzariere.	
Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico.	
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	
buono, con finiture di tipo ordinario. Nel muro esterno prospettante il	
cortile sul fronte si è riscontrata una zona con parziale distacco dello	
strato superficiale dell'intonaco, causato da umidità di risalita dal terreno.	
* * *	
CONSISTENZA COMMERCIALE	
La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,	
puramente a titolo indicativo è la seguente:	
\ \CTE	
	DIF it
	HXIEIII
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

_		1			_	
Descrizione	Sup. esterna	Valore di ragguaglio	Sup.	ASI	E SIL It	
	lorda mq	%	comm. mq	GIUDIZ	IARIE.II	
Superficie abitazione	68,50	100	68,50			
Superficie loggia	17,37	30	5,21			
Superficie corte	73,22	10	7,32			
Sup. Commerciale			81,03			
Totale superficie comme	rciale	ca. n	nq. 81,03			
	* * *					
	STIMA DEL	BENE				
Alla luce di quanto sopra	esposto, tenu	ito conto de	llo stato di	fatto del		
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed						
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli				resso gli		
operatori settoriali della	Provincia di	Ravenna, il	sottoscritto 1	ritiene di		
poter indicare il più probal	oile valore con	nmerciale de	el bene in arg	gomento,		
nello stato di fatto e di	diritto in cui	attualmente	si trova, s	timato a		
misura considerando i v	valori per N	Mq di supe	erficie ragg	uagliata,		
tenendo come riferimento	la Tabella C	MI anno 20)22, primo s	emestre,		
riportante per il Comun	e di Bagnac	cavallo, fasc	ia Suburba	na/Zona		
VILLANOVA-GLORIE,	codice di Zoi	na E1, i pre	zzi di abita	zioni di	8	
tipo civili in stato con	servativo norn	nale da €/	mq 950,00 a	n € /mq 🛆	RIE.it	
1300,00. Ciò stante, consi	derando in pai	rticolare la p	osizione, il	contesto,		
la vetustà dell'immobil	e, la qualita	à, lo stato	di conse	rvazione		
dell'immobile, si assume	il valore unita	nrio di €/mq	1.100.00 pe	er l'unità		
GIUDIZIARIE.it						

		45 di 195
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto da	all'art. 568 c.p.c.	E
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	GIUDI	ZIARIE.IT
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento u	un valore pari a	
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile v	alore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 81,03 x €/mq 1.100,00 = € 89.133,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	eri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 89.133,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	dalità di vendita	
del bene 15%	€ 13.369,95	
restano	€ 75.763,05	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 76.000,00	
(Euro settantaseimila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori	A QTE	8
		DIF it
	01001217	N XILIII
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 3

LOTTO 3	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101– interno 17	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 17.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
13, intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 14, 12, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CT	8,-
Proprietà per 1/1	RIF.it
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISTONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8.
***	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	a vicin
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed ammi <mark>nis</mark> tratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	
1	

Comune of				

*** AS	
PROVENIENZA DEL BENE	(IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	((XIEIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARE i	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	2
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u vielii
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	ARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale 7 A E +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8.
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	PIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo; UDZARIE, i†	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	2
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vielii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
 (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F, in	
GIUDIZIARIE.it	

data 01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data al	_
n serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al	
30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il	ZIARIE.IT
canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da	
corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un	
canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 05.05.2020, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
al numero serie, venne stipulato con decorrenza dal 05.05.2020 e	
con prima scadenza al 04.05.2024, dopo la quale verrà prorogato di	
diritto per altri quattro anni. Si osserva che la seconda scadenza di tale	
contratto è successiva a quella del contratto tra e la società, che	
scadrà il 30/06/2027, salvo l'attivazione della procedura per il rinnovo.	
Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 4.800,00, da	
corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da € 400,00. Il canone verrà	
aggiornato ogni anno.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	8
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	PIF it
catastale pari a 71 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 234,3 e €/mese 319,5; pertanto, il canone mensile del primo	
contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del	
GIUDIZIARIE.it	

	33 til 193
contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto	
maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta attualmente occupata sia dal conduttore del	IARIE.IT
secondo contratto d'affitto che da soggetti terzi in assenza di contratto di	
locazione, come si evince dai certificati storici di residenza allegati. Più	
precisamente i soggetti sono:	
, nat in () il, C.F;	
, nat in () il, C.F;	
, nat a () il, C.F;	
, nat in () il, C.F;	
, nat in () il,	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 871,03 circa.	9
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	RIF it
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.710,32.	0 XIEIII
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
GIUDIZIARIE.it	

* * *

A ()	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	IARIE.IT
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene	
dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con	
il sub. 136. Una loggia permette l'accesso all'appartamento, che si	
articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, collegato alla zona notte,	
composta da due camere da letto e un bagno, mediante un piccolo	
disimpegno.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio.	
Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è	
installata in esterno, sotto la loggia.	
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	
buono, con finiture di tipo ordinario. Nella camera da letto di metratura	2
minore è presente della muffa, mentre all'esterno dell'immobile sono	DIE it
presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.	(IXILIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

	Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.	
	Superficie abitazione	62,32	100	62,32	
•	GIUDIZIARIE.	; 		,	
-	Superficie loggia	7,12	30	2,14	
	Superficie corte	66,50	10	6,65	
	Sup. Commerciale			71,11	

Totale superficie commerciale

ca. mq. 71,11

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del

bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,

la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di	conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.050	0,00 per l'unità	
immobiliare.	GIUDIZ	ARIE.IT
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto da	ll'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
Δ STE ***		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento u	n valore pari a	
€/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile va	alore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 71,11 x €/mq 1.050,00 = € 74.665,50		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	ri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 74.665,50	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mod	dalità di vendita	
del bene 15%	€ 11.199,83	
restano	€ 63.465,67	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 63.000,00	8.
(Euro Sessantatremila/00)		DIF it
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori	OIODIZI	WALLIII
ASTE		
GILIDIZIARIE IT		

LOTTO 4	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 16	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 16.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
14, intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 13, 15, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	2
Proprietà per 1/1	DIF it
, C.F, con sede a, Via	W. C.
* * *	
ASTE	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	2
***	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	W VIETI
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

1101	Comune d	1	III VIG	. 11	1111	. One mount	ı uı	State Heel	

*** ASI	L §
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	artient
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZIARIE it	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	UVIEIII
 Generale	
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	01 di 193
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	ZIARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	2
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	PIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	a vicin
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo; UDZARIE, i†	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	2
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u viziii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F, in data	
 GIUDIZIARIE.it	

01.09.2021, con decorrenza dal 01.09.2021, e registrato in data al n.	
serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al	
31.08.2025, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il	ARIE.IT
canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da	
corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un	
canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
Successivamente, sempre in data 01.09.2021, la società (parte	
locatrice), già parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-	
locazione al Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il	
contratto, registrato il al numero serie, venne stipulato con	
decorrenza dal 01.09.2021 e con prima scadenza al 31.08.2025, dopo la	
quale verrà prorogato di diritto per altri quattro anni. Il canone di	
locazione annuo complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n.	
12 rate uguali anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni	
anno.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 71 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	9.
fra €/mese 234,3 e €/mese 319,5; pertanto, il canone mensile del primo	PIF it
contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del	u vieni
contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto	
maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
GIUDIZIARIE.it	

	0.4.150
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti. ASI	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	ARIE.IT
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 975,56 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 1.399,67.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene	
dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con	2
il sub. 136. Una loggia permette l'accesso all'appartamento, che si	RIF it
articola in un unico ambiente soggiorno/cucina, collegato alla zona notte,	
composta da due camere da letto e un bagno, da un piccolo disimpegno.	
Il fabbricato è rea <mark>liz</mark> zato con struttura in cemento armato.	
GIUDIZIARIE.it	

Gli infissi esterni sono	in PVC cou	n vetrocam	era con sis	stemi di		
oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi				- 84		
interni, si tratta di porte in		1		GIUDIZ	TARIE.it	
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a muro	sono realiz	zati con		
piastrelle di ceramica; le p						
Il servizio igienico è dotate			occia.			
Per quanto riguarda gli	impianti, l'im	mobile è de	otato di imp	ianto di		
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è		
installata in esterno, sotto	la loggia.					
Lo stato di conservazione	dell'unità imi	mobiliare ris	sulta nel suo	insieme		
buono, con finiture di tipo	ordinario.					
	* * *					
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE			
La superficie commerciale	e del bene in	oggetto, al l	ordo delle m	urature,		
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te: ZAR	IE.it			
Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.			
Superficie abitazione	63,23	100	63,23			
Superficie loggia	7,19	30	2,16			
Superficie corte	48,65	10	4,86	CTL	9.	
Sup. Commerciale			70,25	OIL LIDI7IA	DIE it	
Totale superficie comme	rciale	ca. r	nq. 70,25	ODIZI	WICH	
	* * *					
ASTE						
GIUDIZIARIE.it						

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	Eş
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	IARIE.IT
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di	
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a	
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,	
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità	
immobiliare.	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
* * *	
CONTEGGI DI STIMA	
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a	8.
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato	PIF it
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto	
determinato come segue:	
Valore dell'abita <mark>zione</mark>	
GIUDIZIARIE.it	
GIUDIZIARIEIII	

Mq 70,25 x €/mq 1.100,00 = € 77.275,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gl	i oneri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	ARIE.IT
restano	€ 77.275,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le	e modalità di vendita	
del bene 15%	€ 11.591,25	
restano DZARE.it	€ 65.683,75	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 66.000,00	
(Euro sessantaseimila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIAR	IE.it	
	A CTE	9.
	GUD74	DIE it
	Olobizir	uxiLiii
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 5	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 15	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 15.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
15, intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con i subb. 136, 14, 12, 48, 52, salvo	
altri.	
*** \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \	2
PROPRIETÀ	DIF it
Proprietà per 1/1	H VILIII
, C.F, con sede a, Via	
Δ STE ***	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMMO ONDERVEN THAT IDENTIFIED ON THE COMMO TH	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	E §
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8.
***	PIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	W VIETI
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

nel Comune di in via n int che risult	o di stoto liboro
ner Comme or in via in in che isin	a dii Siaio iibeio
inci commune di in via in int, eme insur	

*** ASI	<u>L</u> §
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARIE i†	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	9.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u viem
Generale	
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	ZIARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	

REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	

INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	DIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	W.V.E.III
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
 GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE, it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	2
***	PIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	(1 X E
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), P.IVA/C.F, in data	
GIUDIZIARIE.it	

01.07.2019, con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato in data al n.	
serie Il contratto venne stipulato con prima scadenza al	
30.06.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il	ARIE.IT
canone di locazione annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da	
corrispondere in n. 4 rate uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un	
canone mensile pari ad € 250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Il contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 15.01.2022, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
al numero serie, venne stipulato con decorrenza dal 20.01.2022	
e con prima scadenza al 19.01.2026, dopo la quale verrà prorogato di	
diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è	
pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da €	
450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società che scadrà il 30/06/2027, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto	
di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	2
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	RIF it
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 73 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 240,9 e €/mese 328,5; pertanto, il canone mensile del primo	
GIUDIZIARIE.it	

contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del	
contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto	
maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	IARIE.IT
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
GIUDIZIARIE.it ***	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 1.002,56 circa. GIUDIZIARIE.i†	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 1.560,12.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	8.
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	DIF it
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene	WWIEIII
dalla porzione di corte adiacente alla corte condominiale individuata con	
il sub. 136. L'appartamento si articola in un unico ambiente	
GIUDIZIARIE.it	

soggiorno/cucina, da un ri	postiglio e dal	la zona notte	e, collegata a	ılla zona		
giorno da un piccolo disim	npegno, e comp	posta da due	camere da l	etto e da		
 un bagno cieco.				GIUDIZ	IARIE.IT	
 Il fabbricato è realizzato co	on struttura in	cemento arn	nato.			
Gli infissi esterni sono	in PVC cor	n vetrocame	era, con sis	stemi di		
oscuramento del tipo persi	ane in allumin	io. Per quan	to riguarda g	ili infissi		
interni, si tratta di porte in	legno.					
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a muro	sono realiz	zati con		
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinte	eggiate.				
Il servizio igienico è dota	ito di vaso, bio	det, lavabo	e doccia; è d	lotato di		
sistema di aspirazione forz	zata non avendo	o sfogo sull'	esterno.			
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di						
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è						
installata in esterno.						
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme						
buono, con finiture di tipo	ordinario.					
	* * *					
CONSIS	STENZA CON	MMERCIA	LE			
La superficie commerciale	e del bene in o	oggetto, al le	ordo delle m	urature,		
puramente a titolo indicati	vo è la seguent	te:				
Descripions	Sup. esterna	Valore di	Sup. 🔨	CTE	8.	
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq		DIF it	
Superficie abitazione	66,69	100	66,69	ODIZII	T T T T T T T T T T T T T T T T T T T	
Superincia distrazione	30,03		50,05			
Superficie corte	27,13	10	2,71			
GIUDIZIARIE.it						
HOIL		10	2,71			

Sup. Commerciale		69,40	A OT	
Totale superficie commerciale	ca. mq	. 69,40	ASI	<u>L</u>
* * *			GIUDIZ	ARIE.IT
STIMA DEL	BENE			
Alla luce di quanto sopra esposto, tenu	ito conto dello	stato di	fatto del	
bene, della sua destinazione, delle	caratteristiche	e intrinse	eche ed	
estrinseche e delle risultanze delle indag	gini di mercato	esperite p	resso gli	
operatori settoriali della Provincia di	Ravenna, il sot	ttoscritto 1	ritiene di	
poter indicare il più probabile valore cor	nmerciale del b	ene in arg	gomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui	attualmente s	si trova, s	stimato a	
misura considerando i valori per M	Mq di superfi	cie ragg	uagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella C	OMI anno 2022	2, primo s	emestre,	
riportante per il Comune di Bagnac	cavallo, fascia	Suburba	na/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zon	na E1, i p <mark>rezz</mark> i	di abita	zioni di	
tipo civili in stato conservativo norn	male da €/mc	950,00 a	ı €/mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in par	rticolare la pos	izione, il o	contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualita	à, lo stato	di conse	rvazione	
dell'immobile, si assume il valore unita	ario di €/mq 1.	100,00 pe	er 1'unità	
immobiliare.				
Al valore così ottenuto, anche secondo q	uanto previsto	dall'art. 5	68 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qual	ora pertinenti.	Δ	STE	8
* * *		(G	UDIZI A	RIE.it
CONTEGGI D	I STIMA			
Come detto si assume come parametro	di riferimento	un valor	e pari a	
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. l	[] più probabile	valore di	mercato	
GIUDIZIARIE.it				

del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:	ASI	
Valore dell'abitazione	GIUDIZ	(IARIE.IT
Mq 69,40 x €/mq 1.100,00 = € 76.340,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	eri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano IDIZIARIE II	€ 76.340,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	dalità di vendita	
del bene 15%	€ 11.451,00	
restano	€ 64.889,00	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 65.000,00	
(Euro sessantacinquemila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
***UDIZIARIE.	it	
	A QTE	8.
		DIF it
	OIODIZI	u vilaii
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 6	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101– interno 34	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 34.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
17, intestato a:	
Proprietà per 1/1 ASTE	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali esterni da più	
lati, i subb. 16, 31, 48, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	9
Proprietà per 1/1	RIF it
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
 ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMMO ONDERVEN THAT IDENTIFIED ON THE COMMO TH	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	E §
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8
***	PIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	W. CILIII
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

*** ASI	<u>L</u> §
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZIARIE it	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u vielii
Generale	
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	00 41 170
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale 7 A E +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8.
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	PIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	(IARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	

DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	2
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vi Liii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con	
GIUDIZIARIE.it	

decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	ARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate	
uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il	
contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 73 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 240,9 e €/mese 328,5; pertanto, esso non risulta congruo in	
quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti. GIUDIZIARIE.it	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	9
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	RIF it
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 813,29 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
GIUDIZIARIE.it	

	86 di 195
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 4.146,63.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	IARIE.IT
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	
L'appartamento si articola in ingresso, soggiorno/cucina collegato ad una	
loggia esterna, disimpegno, un bagno e due camere da letto; da una di	
queste si accede direttamente al balcone di pertinenza.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino	
blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. Al suo interno	
è stato installato un piccolo split elettrico di proprietà della parte	
conduttrice.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è	9.
installata in esterno.	DIF it
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	u viem
discreto, con finiture di tipo ordinario. All'esterno dell'immobile sono	
presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.	
GIUDIZIARIE.it	

* * *

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

	Descrizione A CTE	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.	
	Superficie abitazione	65,72	100	65,72	
	•	,		,	
	Superficie Balcone	13,27	30	3,98	
	Superficie Loggia	7,22	30	2,17	
	Sup. Commerciale			71,87	

Totale superficie commerciale

ca. mq. 71,87

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq

		66 til 193
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizi	ione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di	conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.05	50,00 per l'unità	ZIARIE.it
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto da	all'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
GIUDIZIARIE.it ***		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento u	un valore pari a	
€/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile v	alore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 71,87 x €/mq 1.050,00 = € 75.463,50		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	eri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 75.463,50	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	dalità di vendita	
del bene 15%	€ 11.319,52	
restano	€ 64.143,97	
	A CTE	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 64.000,00	PIF it
(Euro sessantaquattromila/00)	0100121/	
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 7	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 20	IARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 20.	

IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
20, intestato a:	
Proprietà per 1/1 ASTE	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali esterni, i subb.	
18, 46, 23, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	8.
Proprietà per 1/1	RIF it
 , C.F, con sede a, Via	O VIEIII
* * *	
ASTE	
CILIDIZIA BIL H	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISTONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8.
***	PIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	
<u> </u>	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

*** ASI	
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	9.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIE it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	L Si
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	IARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARIE	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	((XIEIII
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	ARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	2
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	RIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	(((((((((((((((((((
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	

DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vi Liii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
 (parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con	
GIUDIZIARIE.it	

decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	ARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 4.800,00, da corrispondere in n. 12 rate	
uguali anticipate da € 400,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il	
contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 68 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 224,4 e €/mese 306,0; pertanto, esso non risulta congruo in	
quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti. GIUDIZIARIE.it	
Nel corso del sopralluogo il conduttore ha dichiarato che l'immobile è	
occupato anche dai suoi cinque figli minori.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	8.
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	RIF it
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	0 XIEIII
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
GIUDIZIARIE.it	

	90 til 193
ammontano ad € 1.180,02 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.401,07.	TARIE.IT
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
ASTE ***	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina	
collegato ad un piccolo balcone, un disimpegno, un bagno e due camere	
da letto.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino	
blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico.	9.
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	DIF it
buono, con finiture di tipo ordinario.	H XILIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.	
Superficie abitazione	64,11	100	64,11	
GIUDIZIARIE.	+			
Superficie Balcone	7,58	30	2,27	
Sup. Commerciale			66,38	

Totale superficie commerciale

ca. mq. 66,38

* * *

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata, tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a €/mq 1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto, la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione

		96 til 193
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,	00 per l'unità	
immobiliare.	AST	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'	art. 568 c.p.c.	IARIE.IT
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento un	valore pari a	
€/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valo	ore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto vi	ene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 66,38 x €/mq 1.150,00= € 76.337,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri	giuridici non	
eliminabili (0,00%)	0,00	
restano GIUDIZIARIE.it	76.337,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le moda	lità di vendita	
del bene 15% €	£ 11.450,55	
restano	64.886,45	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) €	65.000,00	
(Euro sessantacinquemila/00)	ASTE	8,
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori	GIUDIZIA	RIE.it
ASIL		
GIUDIZIARIE.İT		

LOTTO 8	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 21	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 21.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
21, intestato a:	
Proprietà per 1/1 ASTE	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali, i subb. 22, 46,	
19, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	2
Proprietà per 1/1	DIF it
, C.F, con sede a, Via	H NILIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE IT	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRESPONDENCE TRANSPORTED TO THE CORRESPONDENCE OF THE PROPERTY OF THE CORRESPONDENCE OF THE PROPERTY OF THE CORRESPONDENCE OF THE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontra una lieve difformità: nel bagno, al posto	
della controparete rappresentata è presente un cavedio in angolo. Tale	
difformità non comporta la modifica del numero di vani e, di	
conseguenza, anche della rendita catastale.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E <mark>SERVITU</mark> '	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	8
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	PIF it
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	u vielli
tutti i subalterni.".	
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

4 0	
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	IARIE.IT
nel Comune di in via n int, che risulta di stato libero.	

A CTT PROVENIENZA DEL BENE	
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	
* * *	
ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	8.
Registro Generale	PIF it
Pubblico ufficiale Repertorio del	((XIEIII
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
GIUDIZIARIE.it	

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare
Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertoriodel
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro
Generale 7 A E I +
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare
Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare
Registro Generale
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP
Immobili siti in B <mark>AGNACA</mark> VALLO (RA)
GIUDIZIARIE.it

7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio
del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323
CO 4 C.P.P. ZIARIE I
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
**\UD\Z\AR\E.it
REGIME FISCALE
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime
fiscale applicabile all'acquirente.
* * *
INDAGINE AMMINISTRATIVA
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,
 relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;
GIUDIZIARIE.it

	10.1 01.130
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	IARIE.it
d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	2
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	RIF.it
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), in data 20.08.2018, con	IARIE.IT
decorrenza dal 01.09.2018, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.08.2022, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	
annuo complessivo è pari ad € 3.600,00, da corrispondere in n. 12 rate	
uguali anticipate da € 300,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il	
contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 54 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 178,2 e €/mese 243,0; pertanto, esso non risulta congruo in	
quanto superiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	8
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	PIF it
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	W.VIETT
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
GIUDIZIARIE.it	

	100 61 150
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 564,51 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	IARIE.it
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.190,16.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
GIUDIZIARIE.it ***	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	
disimpegno, un bagno cieco e una camera da letto. Sia dal soggiorno che	
dalla camera si accede ad una loggia di pertinenza.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento a <mark>rm</mark> ato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino	
blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	8
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è	RIF it
installata in esterno nella loggia.	t them III
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	
discreto, con finiture di tipo ordinario. All'esterno dell'immobile sono	
GIUDIZIARIE.it	

presenti punti con parziale distacco dello strato superficiale dell'intonaco.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo è la seguente:

GILDIZIARE	Sup. esterna	Valore di	Sup.	
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq	
Superficie abitazione	48.51	100	48,51	
Superficie Balcone	13,36	30	4,01	
Sup. Commerciale			52,52	

Totale superficie commerciale

ca. mq. 52,52

STIMA DEL BENE

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di

poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,

nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a

misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,

tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,

riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona

VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi d	i abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 9	950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizi	one, il contesto,	ARIE.IT
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di	conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.05	50,00 per l'unità	
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto da	all'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistic	ca e catastale di	
cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indic	cativamente un	
deprezzamento di € 3.000,00 per le spese tecniche, diritti e	e sanzioni.	
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento u	ın valore pari a	
€/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile v	alore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 52,52 x €/mq 1.050,00 = € 55.146,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli one	eri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	8.
restano	€ 55.146,00	DIF it
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mod	dalità di vendita	WILIII
del bene 15%	€ 8.271,90	
restano	€ 46.874,10	
GIUDIZIARIE.it		

	109 di 195
Detrazioni per regolarizzazione catastale € 1.500,00	
restano € 45.374,10	
GIUL	IZIARIE.IT
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 45.000,00	
(Euro quarantacinquemila/00)	
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori	
ACTE	
GIUDIZIARIE.it	
A OTT	
ASTE	A BIT !+
GIUDIZI	ARIE.II
Δ STE %	
ASTE GIUDIZIARIE.it	

LOTTO 9	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 25	IARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 25.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
25, intestato a:	
Proprietà per 1/1, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 22, 26, 47, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	8
Proprietà per 1/1	PIF it
, C.F, con sede a, Via	W.V.E.III
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e quanto pignorato. * * * **CONFORMITA' CATASTALE** Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di Bagnacavallo, si riscontra una lieve difformità: nella camera di dimensioni maggiori non è presente il pilastro rappresentato in planimetria. Tale difformità non comporta la modifica del numero di vani e, di conseguenza, anche della rendita catastale. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "...E' altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a tutti i subalterni.". * * *

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	IARIE.IT
nel Comune di in via n int, che risulta di stato libero.	

PROVENIENZA DEL BENE	
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	
* * *	
ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	9.
Registro Generale	DIF it
Pubblico ufficiale Repertorio del	W/ILIII
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
GIUDIZIARIE.it	

2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare
Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertoriodel
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro
Generale 7 A E +
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare
Registro Generale
Pubblico ufficiale Repertorio del
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare
Registro Generale
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP
Immobili siti in B <mark>AGNACA</mark> VALLO (RA)
GIUDIZIARIE.it

7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale ASTE
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio
del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323
CO 4 C.P.P. 7 A F F
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro
Generale
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)

REGIME FISCALE
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime
fiscale applicabile all'acquirente.
* * *
INDAGINE AMMINISTRATIVA
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,
 relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;
GIUDIZIARIE.it

- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	(IARIE.IT
d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si è riscontrata	
una piccola difformità: nella camera di dimensioni maggiori non è	
presente il pilastro rappresentato in planimetria.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	2
frange urbane (art. 4.2.4)	PIF it
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	U (1)
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
GIUDIZIARIE.it	

* * *

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	L 8
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	IARIE.IT
(parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), in data 01.01.2019, con	
decorrenza dal 01.01.2019, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.12.2022, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	
annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate	
uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il	
contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 77 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 254,1 e €/mese 346,5; pertanto, esso risulta congruo perché	
praticamente corrispondente al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare durante il sopralluogo risultava occupata, ma il	
conduttore, in data successiva, ha comunicato al Custode della procedura	
di aver sgombero l'immobile. All'anagrafe non risultano residenti.	
***	8.
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	PIF it
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	W.C.
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
GIUDIZIARIE.it	

Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 1.052,43 circa.	ZIARIE.IT
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.081,67.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	

DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; quest'ultima è	
raggiungibile anche dalla camera da letto di metratura maggiore.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino	
blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	8
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	RIF it
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori e impianto elettrico. La caldaia è	
installata nella zo <mark>na cucina.</mark>	
GIUDIZIARIE.it	

					110 01 170	
Lo stato di conservazione	dell'unità imi	nobiliare ris	sulta nel suo	insieme		
buono, con finiture di tipo	ordinario.			AST		_
	* * *			GIUDIZ	(IARIE.IT	
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE			
La superficie commercial	e del bene in o	oggetto, al 1	ordo delle m	urature,		
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te:				
GIUDIZIARIE	it	1	<u> </u>			
Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.			_
Superficie abitazione	68,74	100	68,74			
Superficie Balcone	10,49	30	3,15			_
Superficie Loggia	12,90	30	3,87			_
Sup. Commerciale	Δ	TES	75,76			_
Totale superficie comme	rciale GIU	DZ ca.r	nq. 75,76			
	* * *					
	STIMA DEL	BENE				
Alla luce di quanto sopra	a esposto, tenu	ito conto de	llo stato di	fatto del		
bene, della sua destin	azione, delle	caratteristi	che intrinse	eche ed		_
estrinseche e delle risulta	nze delle indag	gini di merca	nto esperite p	resso gli		
operatori settoriali della	Provincia di	Ravenna, il	sottoscritto r	ritiene di	9,-	
poter indicare il più proba	bile valore con	nmerciale de	el bene in arg	gomento,	REJI	
nello stato di fatto e di	diritto in cui	attualmente	si trova, s	timato a		
misura considerando i	valori per N	Mq di supe	erficie ragg	uagliata,		_
 tenendo come riferimento	la Tabella O	MI anno 20	022, primo s	emestre,		_
GIUDIZIARIE.it						

riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia	Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi d	di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq	950,00 a € /mq	ARIE.IT
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posiz	zione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato d	i conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.1.	50,00 per l'unità	
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto d	lall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanisti	ica e catastale di	
cui sopra sarà valutato forfettariamente ed indi	cativamente un	
deprezzamento di € 3.000,00 per le spese tecniche, diritti	e sanzioni.	
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento	un valore pari a	
€/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile v	valore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 75,76 x €/mq 1.150,00 = € 87.124,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli on	eri giuridici non	8
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	PIF it
restano	€ 87.124,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	odalità di vendita	
del bene 15%	€ 13.068,60	

		120 di 195
		120 di 175
restano	€ 74.055,40	
Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 3.000,00	
restano	€ 71.055,40	ZIARIE.IT
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 71.000,00	
(Euro settantunomila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE.	it	
	A CTE	8
	ASTE	PIF it
	0100121/	N NI STEEL I
ASTE GIUDIZIARIE.it		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 10	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101– interno 27	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 27.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
27, intestato a:	
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 30, 26, 47, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CT	2
Proprietà per 1/1	PIF it
, C.F, con sede a, Via	(1 XIIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

COMMO ONDERVEN THAT IDENTIFIED ON THE COMMO TH	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	E §
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8
***	PIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	W. CILIII
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

A OT	
*** ASI	L S
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	AARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZIARIE i†	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u vie iii
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	120 41 170
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale Z	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	9
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	PIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	

DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE, it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vi Liii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e il Sig (parte conduttrice), in data 24.03.2018, con	
GIUDIZIARIE.it	

decorrenza dal 01.04.2018, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 31.03.2022, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	IARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 4.200,00, da corrispondere in n. 12 rate	
uguali anticipate da € 350,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il	
contratto risulta pertanto opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 76 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 250,8 e €/mese 342,0; esso risulta congruo perché	
praticamente corrispondente al massimo dei valori OMI.	
Alla data del sopralluogo il bene non risultava occupato.	

FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	8
ammontano ad € 700,15 circa.	PIF it
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	W.VIETT
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 3.693,04.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
GIUDIZIARIE.it	

attivata una	polizza sul	fabbricato (da parte dei	proprietari.
--------------	-------------	--------------	--------------	--------------

*** ASI	
DESCRIZIONE DEL BENE GIUDIZ	ARIE.IT
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; quest'ultima è	
raggiungibile anche dalla camera da letto di metratura maggiore.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino	
blindato. Per quanto riguarda gli infissi interni, si tratta di porte in legno.	
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo a radiatori, impianto elettrico. La caldaia è	
installata nell'angolo cottura.	
Lo stato di conservazione dell'unità immobiliare risulta nel suo insieme	
buono, seppure si presenti in stato di abbandono. Le finiture sono di tipo	2
ordinario.	PIF it
* * *	U (1211)
CONSISTENZA COMMERCIALE	
La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,	
GIUDIZIARIE.it	

puramente a titolo indicativo è la seguente:

•			ı			
Descrizione	Sup. esterna	Valore di ragguaglio	Sup.	ASI		
	lorda mq	%	comm. mq		ZIARIEJI	
Superficie abitazione	67,68	100	67,68			
Superficie Balcone	10,28	30	3,08			
Superficie Loggia	13,12	30	3,94			
Sup. Commerciale			74,70			
Totale superficie comme	rciale	ca. n	nq. 74,70			
	* * *					
	STIMA DEL	BENE				
Alla luce di quanto sopra	esposto, tenu	ito conto de	ello stato di	fatto del		
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed						
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli						
operatori settoriali della	Provincia di	Ravenna, il	sottoscritto 1	ritiene di		
poter indicare il più proba	oile valore con	nmerciale de	el bene in arg	gomento,		
nello stato di fatto e di	diritto in cui	attualmente	e si trova, s	timato a		
misura considerando i v	alori per N	Mq di supe	erficie ragg	uagliata,		
tenendo come riferimento	la Tabella C	MI anno 20	022, primo s	emestre,		
riportante per il Comun	e di Bagnac	cavallo, fasc	ia Suburba	na/Zona		
VILLANOVA-GLORIE,	codice di Zoi	na E1, i pre	zzi di abita	zioni di	8	
tipo civili in stato con	servativo norn	nale da €/	mq 950,00 a	ı €/mq 🛆	PIF it	
1300,00. Ciò stante, consi	derando in par	rticolare la p	osizione, il	contesto,		
la vetustà dell'immobil	e, la qualita	à, lo stato	di conse	rvazione		
dell'immobile, si assume	il valore unita	ario di €/mq	1.150,00 pe	er l'unità		
GIUDIZIARIE.it						

		130 di 195
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.	c.	- 3
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	DIZ	IARIE.it
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari	a	
€/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercat	to	
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertant	to	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 74,70 x €/mq 1.150,00 = € 85.905,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri giuridici no	on	
eliminabili (0,00%) € 0,00		
restano		
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendi	ta	
del bene 15% € 12.885,75		
restano € 73.019,25		
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 73.000,00		
(Euro settantatremila/00)	Ι 7ΙΔ	DIF it
01001		XI-III
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 11	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101– interno 29	IARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano primo di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo, località Glorie di	
Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 29.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
29, intestato a:	
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 32, 48, 28, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	8
Proprietà per 1/1	DIF it
, C.F, con sede a, Via	M XIEIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISTONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8
***	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	WILIII
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed ammi <mark>nis</mark> tratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

*** ASI	<u>L</u> §
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ZIARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARIE i	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	2
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u vi Liii
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

del	_
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	ZIARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZAE	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	DIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	W.VIETT
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARIE, i†	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	8
***	DIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u viziii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.10.2021,	
GIUDIZIARIE.it	

con decorrenza dal 01.10.2021, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.09.2025, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	ARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate	
uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad €	
250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta	
pertanto opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 01.07.2022, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
al numero serie, venne stipulato con decorrenza dal 01.07.2022	
e con prima scadenza al 30.06.2026, dopo la quale verrà prorogato di	
diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è	
pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da €	
450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società, che scadrà il 30/09/2029, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto	
di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	8.
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	RIF it
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	(1 X E II
catastale pari a 66 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 217,8 e €/mese 297,0; pertanto, il canone mensile del primo	
GIUDIZIARIE.it	

contratto risulta congruo rispetto ai valori OMI; il canone mensile del	_
contratto di sub-locazione, invece, non risulta congruo in quanto di molto	
maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	ZIARIE.IT
Attualmente il bene risulta occupato dal conduttore, il Sig Tuttavia,	
come da certificato storico di residenza allegato, risulta che vi risieda un	
altro soggetto, ossia il Sig Pertanto, il bene dovrà intendersi da	
liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 836,40 circa. GIUDIZIARIE.i†	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 2.236,30.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	8
Trattasi di un appartamento sito al piano primo di fabbricato	PIF it
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	((XIEIII
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
GIUDIZIARIE.it	

direttamente collegata ad un balcone.						
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.						
Gli infissi esterni sono	in PVC con	n vetrocame	era, con sis	stemi di	ZIARIE.IT	
oscuramento del tipo per	siane in allun	ninio; è pre	esente un po	rtoncino		
blindato. Per quanto rigua	da gli infissi i	nterni, si trat	ta di porte in	legno.		
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a muro	sono realiz	zati con		
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinte	eggiate.				
Il servizio igienico è dotate	o di vaso, bide	t, lavabo e d	occia.			
Per quanto riguarda gli	impianti, l'imi	mobile è do	otato di imp	ianto di		
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è		
installata nell'angolo cottu	ıra. Si precisa	che al mom	ento del sop	ralluogo		
non risultava attivo l'allaccio del gas.						
L'unità immobiliare risulta in buono stato di manutenzione. Le finiture						
sono di tipo ordinario.	Δ.9	STES	li a			
	* * *	DIZIAR	IE.it			
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE			
La superficie commerciale	e del bene in o	oggetto, al 1	ordo delle m	urature,		
puramente a titolo indicati	vo è la seguent	te:		i		
Descrizione	Sup. esterna	Valore di	Sup.			
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq			
Superficie abitazione	64,02	100	64,02	CTE	2	
				IDIZIA	DIF it	
Superficie Balcone	7,68	30	2,30	ODIZI		
Sup. Commerciale			66,32			
Totale superficie comme	rciale	ca. n	nq. 66,32			
 GIUDIZIARIE.it						

* * *

STIMA DEL BENE	<u> L</u> Ş
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	ZIARIE.IT
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di	
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a	
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,	
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità	
immobiliare.	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
* * *	
CONTEGGI DI STIMA	8
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a	PIF it
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato	((XIEIII
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto	
determinato come segue:	
GIUDIZIARIE.it	

Valore dell'abitazione		A 0T	
Mq 66,32 x €/mq 1.100,00 = € 72.952,00		ASI	
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli or	neri giu	ridici non	IARIE.IT
eliminabili (0,00%)	€	0,00	
restano	€ 72.	952,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le m	nodalità (di vendita	
del bene 15%	€ 10.	942,80	
restano	€ 62.	009,20	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 62.0	000,00	
(Euro sessantaduemila/00)			
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori			
GIUDIZIARIE	it		
		CTE	9.
			DIF it
		TODIZIA	IXILIII
ASTE			
GIUDIZIARIE.it			

LOTTO 12	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 40	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appar <mark>tamento,</mark> sito al piano secondo di fabbricato	
condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo,	
località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 40.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
40, intestato a:	
Proprietà per 1/1 ASTE	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 37, 47, 41, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ A CTE	9.
Proprietà per 1/1	DIE it
, C.F, con sede a, Via	WILH

ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8.
***	PIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	ar vicini
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
 GIUDIZIARIE.it	

nel Comune di in via n int che risult	o di stoto liboro
ner Comme or in via in in che isin	a dii Siaio iibeio
inci commune di in via in int, eme insur	

*** ASI	
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	9.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIE it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	IXILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	AARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZIARIE i†	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	u vi E i i i
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE – SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	1.0 4.170
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	9
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	RIF it
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	0 XIEIII
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
GIUDIZIARIE.it	

	117 42 190
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
d'opera;	ZIA SIE II
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	MARIEJI
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità.	

DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	DIF it
* * *	WILIII
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
GIUDIZIARIE.it	

(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.08.2019, con	
decorrenza dal 01.08.2019, e registrato il al n serie Il contratto	
venne stipulato con prima scadenza al 31.07.2023, dopo la quale verrà	ARIE.IT
prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione annuo	
complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate uguali	
anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad € 250,00	
€. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta pertanto	
opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 05.05.2021, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub- locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
13.05.2021 al n. 3817 serie 3T, venne stipulato con decorrenza dal	
05.05.2021 e con prima scadenza al 04.05.2025, dopo la quale verrà	
prorogato di diritto per altri quattro anni.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società, che scadrà il 31/07/2027, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo. Il canone di locazione annuo	
complessivo è pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali	
anticipate da € 450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	8.
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	PIF it
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	u vielii
catastale pari a 77 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 254,1 e €/mese 346,5; pertanto, il canone mensile del primo	
GIUDIZIARIE.it	

contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;	
il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta	
congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	(IARIE.IT
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
GIUDIZIARIE.it ***	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale. Le spese	
condominiali annue, come da ripartizione preventiva da approvare con	
periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023, ammontano ad €	
1.191,37 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a \in 4.945,82.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato	9
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	plF it
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	u vieni
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
direttamente colle <mark>gata sia ad</mark> un balcone che ad una loggia; a quest'ultima	
GIUDIZIARIE.it	

si accede anche dalla camera di metratura maggiore.					
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.					
Gli infissi esterni sono	in PVC con	n vetrocam	era, con sis	stemi di	ZIARIE.IT
oscuramento del tipo persiane in alluminio; è presente un portoncino					
blindato. Per quanto riguar	rda gli infissi i	nterni, si trat	ta di porte in	legno.	
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a muro	sono realiz	zati con	
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinto	eggiate.			
Il servizio igienico è dotate	o di vaso, bide	t, lavabo e d	occia.		
Per quanto riguarda gli	impianti, l'im	mobile è de	otato di imp	oianto di	
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è	
installata nell'angolo cottu	ıra.				
Lo stato di conservazione	dell'unità imi	mobiliare ris	sulta nel suo	insieme	
buono, con finiture di tipo	ordinario.				
	* * *	STE	i i		
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE I		
La superficie commerciale	e del bene in	oggetto, al l	ordo delle m	urature,	
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te:		1	
Doseriaione	Sup. esterna	Valore di	Sup.		
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq		
Superficie abitazione	68,71	100	68,71		
	33,7.2		\ \ \ \ \	CTE	
Superficie Balcone	10,52	30	3,16		DIE it
Superficie Loggia	13,00	30	3,90	UDIZIA	MXILII
Sup. Commerciale			75,77		
Totale superficie comme	rciale	ca. r	nq. 75,77		
GIUDIZIARIE.it			-		

* * *

STIMA DEL BENE	L §
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	ZIARIE.IT
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di	
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a	
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,	
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità	
immobiliare.	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
* * *	
CONTEGGI DI STIMA	8
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a	PIF it
€/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto	
determinato come segue:	
GIUDIZIARIE.it	

Valore dell'abitazione			
Mq 75,77 x €/mq 1.150,00 = € 87.135,50		ASI	
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli on	eri giur	idici non	ARIE.IT
eliminabili (0,00%)	€	0,00	
restano	€ 87.1	135,50	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	odalità d	di vendita	
del bene 15% 7 A F F	€ 13.0	070,32	
restano	€ 74.0	065,17	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 74.0	000,00	
(Euro settantaquattromila/00)			
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori			
ASTE			
GIUDIZIARIE.	it		
	^	CTE	9.
			DIE it
			uxiLill
A OTE			

LOTTO 13

2011013	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	E §
Via Reale, 101 – interno 42	IARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano secondo di fabbricato	
condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo,	
località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 42.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
42, intestato a:	
Proprietà per 1/1	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 45, 47, 41, salvo altri.	
* * *	
PROPRIETÀ	8.
Proprietà per 1/1	PIF it
, C.F, con sede a, Via	WWIEIII
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISPONDENZA I RA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8
***	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	UNIE III
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
 tempore ed ammi <mark>nistratore u</mark> nico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	

1 ~ 1' '	•	. 1 . 1.	1' ' ' 1'1
nel Comune di in	3 7710 10 110	t obowiczilto	di atoto liboro
ner Comme ar in	1 V 12 11 111	i che risilia	an stato ilbero

*** ASI	L &
PROVENIENZA DEL BENE	IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	ALXILIII
Registro Generale	
 Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ZIARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARIE it	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

del	_
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale 7 A E +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
* * *	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	DIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	((XIEIII
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo: UDZARE, it	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	2
***	PIF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	(1 X E
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.10.2021,	
GIUDIZIARIE.it	

con decorrenza dal 01.10.2021, e registrato in data al n serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.09.2025, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	ARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate	
uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad €	
250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta	
pertanto opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 20.02.2022, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
al numero serie, venne stipulato con decorrenza dal 20.02.2022	
e con prima scadenza al 19.02.2026, dopo la quale verrà prorogato di	
diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è	
pari ad € 5.400,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da €	
450,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società, che scadrà il 30/09/2029, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo. Inoltre la stipula del contratto	
di sub-locazione è successiva alla data del pignoramento.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	PIF it
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	H XILIII
catastale pari a 76 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 250,8 e €/mese 342,0; pertanto, il canone mensile del primo	
GIUDIZIARIE.it	

contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;	
il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta	
congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	ARIE.IT
L'unità immobiliare risulta occupata, ma all'anagrafe non risultano	
residenti.	
Pertanto, il bene dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
GIUDIZIARIE.it ***	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 913,33 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 3.609,68.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato	9.
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	DIF it
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	u viem
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
direttamente collegata sia ad un balcone che ad una loggia; a quest'ultima	
GIUDIZIARIE.it	

si accede anche dalla came					
Il fabbricato è realizzato co					
Gli infissi esterni sono	in PVC con	n vetrocam	era, con sis	stemi di	IARIE.IT
oscuramento del tipo per	siane in allur	ninio; è pre	esente un po	ortoncino	
blindato. Per quanto riguar	da gli infissi i	nterni, si trat	ta di porte in	legno.	
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a murc	sono realiz	zati con	
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinte	eggiate.			
Il servizio igienico è dotato	o di vaso, bide	t, lavabo e d	occia.		
Per quanto riguarda gli	impianti, l'im	mobile è de	otato di imp	oianto di	
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è	
installata nell'angolo cottu	ra.				
Lo stato di conservazione					
buono, con finiture di tipo					
	* * *	STE	and the same of th		
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE		
La superficie commerciale	e del bene in	oggetto, al l	ordo delle m	urature,	
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te:			
Danasiaiana	Sup. esterna	Valore di	Sup.		
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq		
Superficie abitazione	68,13	100	68,13		
Julien and an area	9.				
Superficie Balcone	10,51	30	3,15	OIL IIDIZIA	DIE it
Superficie Loggia	12,73	30	3,82	UDIZIF	MXIEIII
Sup. Commerciale			75,10		
Totale superficie comme	rciale	ca. r	nq. 75,10		
GIUDIZIARIE.it			• /		

* * *

STIMA DEL BENE	
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	IARIE.IT
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di	
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a	
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,	
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.150,00 per l'unità	
immobiliare.	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
* * *	
CONTEGGI DI STIMA	8.
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a	PIF it
€/mq 1.150,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto	
determinato come segue:	
GIUDIZIARIE.it	

Valore dell'abitazione		
$Mq 75,10 x \notin /mq 1.150,00 = \notin 86.365,00$	ASI	
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli on	neri giuridici non	ARIE.IT
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 86.365,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	odalità di vendita	
del bene 15%	€ 12.954,75	
restano	€ 73.410,25	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 73.000,00	
(Euro settantatremila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE	it	
	∧ QTE	8
	ASIE	DIF it
	OTODIZI	II (IIII)
ASTE		

LOTTO 14

LU11U14
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)
Via Reale, 101 – interno 47 GIUDIZIARIE.IT
* * *
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
Trattasi di appartamento, sito al piano secondo di fabbricato
condominiale a uso residenziale, sito nel Comune di Bagnacavallo,
località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale, 101, interno 47.
* * *
IDENTIFICAZIONE CATASTALE
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.
56, intestato a:
Proprietà per 1/1 ASTE
, C.F, con sede a, ViaUDZARE.
* * *
CONFINI
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i
subb. 44, 48, 55, salvo altri.
* * *
PROPRIETÀ A CTE
Proprietà per 1/1
, C.F, con sede a, Via
* * *
ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISTONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ZIARIE.IT
quanto pignorato.	

CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "E'	
altresì compresa nella presente vendita la proporzionale quota di	
comproprietà indivisa sulle parti ed accessori del fabbricato, comuni per	
legge e per destinazione, titoli di provenienza, e come anche risulta	
dall'elaborato planimetrico sotto allegato, ed in particolare per la	
comproprietà pro quota dell'area scoperta condominiale distinta nel	
Catasto Fabbricati al Foglio 13, mappale 136, p. T, corte e passaggio a	
tutti i subalterni.".	8
***	DIF it
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	WILLIII
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
GIUDIZIARIE.it	
1	

Comune of				

*** AS	
PROVENIENZA DEL BENE GIUDIZ	(IARIE.IT
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di vendita a rogito Notaio di del, Rep. N, trascritto	
presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg. gen Reg. part.	
e registrato a il al n Serie, con il quale l'immobile	
in oggetto viene acquistato dalla società per la quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	8.
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	DIF it
2. TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro Particolare	WILIII
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertoriodel	
GIUDIZIARIE.it	

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ZIARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. Rettifica di TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare	
Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del ZARE	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare	
Registro Generale	
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
PREVENTIVO EX ART. 321 CPP	2
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
7. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE - SEZIONE PENALE Repertorio	
GIUDIZIARIE.it	

	100 4. 170
del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DISPOSITIVO DI SENTENZA	
PENALE SEQUESTRO CONSERVATIVO AI SENSI ART. 316-323	IARIE.IT
CO 4 C.P.P.	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
8. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAVENNA Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	

REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
* * *	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	8
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	RIF it
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	VI VI
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
GIUDIZIARIE.it	

d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	ARIE.IT
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
***	plF it
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	u vielii
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
 (parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.07.2019,	
 GIUDIZIARIE.it	

con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il al numero serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	ARIE.IT
annuo complessivo è pari ad € 3.000,00, da corrispondere in n. 4 rate	
uguali anticipate da € 750,00; risulta quindi un canone mensile pari ad €	
250,00 €. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta	
opponibile alla procedura.	
Successivamente, in data 01.11.2019, la società (parte locatrice), già	
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione al	
Sig (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato il	
al n serie, venne stipulato con decorrenza dal 01.11.2019 e con	
prima scadenza al 31.10.2023, dopo la quale verrà prorogato di diritto per	
altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è pari ad €	
6.600,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali an <mark>tic</mark> ipate da € 550,00. Il	
canone verrà aggiornato ogni anno.	
Si osserva che la seconda scadenza di tale contratto è successiva a quella	
del contratto tra e la società che scadrà il 30/06/2027, salvo	
l'attivazione della procedura per il rinnovo.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	8.
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	RIF it
catastale pari a 79 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	(1 X E II
fra €/mese 260,7 e €/mese 355,5; pertanto, il canone mensile del primo	
contratto risulta congruo perché di poco inferiore rispetto ai valori OMI;	
GIUDIZIARIE.it	

il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta	
congruo in quanto di molto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
L'unità immobiliare risulta occupata e il conduttore ha dichiarato che	ARIE.IT
sono presenti anche i figli minorenni. All'anagrafe non risultano	
residenti.	
Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
GIUDIZIARIE.it ***	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano primo di fabbricato condominiale.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 1049,04 circa.	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 5.524,13.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano secondo di fabbricato	9.
condominiale. L'accesso all'unità avviene da uno disimpegno comune.	DIF it
L'appartamento si compone di un unico ambiente soggiorno/cucina, un	WILIII
disimpegno, un bagno e due camere da letto. La zona giorno è	
direttamente collegata ad un balcone. Dall'ingresso è possibile accedere	
GIUDIZIARIE.it	

anche ad un vano sottotetto	o.					
Il fabbricato è realizzato co	on struttura in	cemento arn	nato.	ASI		
Gli infissi esterni sono	in PVC con	n vetrocam	era, con sis	stemi di	(IARIE.IT	
oscuramento del tipo per	siane in allur	ninio; è pre	esente un po	ortoncino		
blindato. Per quanto riguar	da gli infissi i	nterni, si trat	ta di porte in	legno.		
I rivestimenti interni, sia	a pavimento	che a murc	sono realiz	zati con		
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinte	eggiate.				
Il servizio igienico è dotato	o di vaso, bide	t, lavabo e d	occia.			
Per quanto riguarda gli	impianti, l'im	mobile è do	otato di imp	oianto di		
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è		
installata nell'angolo cottu	ra.					
Lo stato di conservazione	dell'unità imi	mobiliare ris	sulta nel suo	insieme		
buono, con finiture di tipo	ordinario.					
	* * *	TES				
CONSIS	STENZA CO	MMERCIA	LE			
La superficie commerciale	e del bene in	oggetto, al 1	ordo delle m	nurature,		
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te:				
	Sup. esterna	Valore di	Sup.			
Descrizione	lorda mq	ragguaglio %	comm. mq			
Comparision abitation a	66.77	100	60.13			
Superficie abitazione	66,77	100	68,13	CTE	0	
Superficie Balcone	7,72	30	2,32	OIE IIDIZIA	DIE II	
Superficie sottotetto	16,76	50	8,38	UDIZIA	HKIEH	
Superficie sottotetto (h< 1,50)	46,81	0	0			
Sup. Commerciale			78,83			
 GIUDIZIARIE.it						

Totale superficie commerciale

ca. mq. 78,83

* * *

	L S
STIMA DEL BENE	ARIE.IT
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del	
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed	
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli	
operatori settoriali della Provincia di Ravenna, il sottoscritto ritiene di	
poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento,	
nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a	
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,	
tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, primo semestre,	
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di abitazioni di	
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 950,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizione, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,00 per l'unità	
immobiliare.	
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.	
***	8
CONTEGGI DI STIMA	PIF it
Come detto si assume come parametro di riferimento un valore pari a	W VIETT
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile valore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto viene pertanto	
GIUDIZIARIE.it	

determinato come segue:

determinate come segue.		
Valore dell'abitazione	ASI	L §
Mq 78,83 x €/mq 1.100,00 = € 86.713,00	GIUDI	(IARIE.IT
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli or	neri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 86.713,00	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le m	nodalità di vendita	
del bene 15%	€ 13.006,95	
restano	€ 73.706,05	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 74.000,00	
(Euro settantaquattromila/00)		
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE	it	
	ASTE	9
		RIE.it
ASTE STATE OF THE		
GILIDIZIADIE IT		

LOTTO 15	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 13	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 13.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
11, intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE.i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali da più lati, i	
subb. 10, 12, 50, salvo altri.	
***	9.
PROPRIETÀ	plF it
Proprietà per 1/1	M XIL III
, C.F, con sede a, Via	
ASTF ***	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

4 0=	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	IARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, si riscontrano le seguenti difformità:	
- nella corte di pertinenza è stata installata una struttura leggera di	
metallo, simile ad una tettoia.	
- nella zona cucina non è presente il pilastro rappresentato in planimetria.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E <mark>SERVITU</mark> '	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "Le	
suddette porzioni vantano la comunione millesimale pro quota su tutte le	
parti dell'edificio comuni per legge, destinazione e regolamento.".	
* * *	
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	8
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	PIF it
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	((XILIII
nel Comune di in via n int, che risulta di stato libero.	
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	
I	

PROVENIENZA DEL BENE

4 07	
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di scissione di società a responsabilità limitata mediante	IARIE.IT
costituzione di nuova società a rogito Notaio di del, Rep.	
N, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg.	
gen Reg. part e registrato a il al n Serie, con il	
quale l'immobile in oggetto viene acquisito dalla società per la	
quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data 21.02.2022.	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	

ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
1Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	9
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	PIF it
2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro	
Particolare Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
GIUDIZIARIE.it	
ı	

ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	ZIARIE.IT
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale GIUDIZIARIE.it	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
CONSERVATIVO	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	
Generale	8
Pubblico ufficiale Repertorio del	PIF it
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
GIUDIZIARIE.it	

* * *

4 ()	
REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	ZIARIE.IT
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
Δ CTE ***	
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
d'opera; GIUDIZIARIE.it	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	DIF it
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	d (ILIII
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, si sono	
GIUDIZIARIE.it	

	180 di 195
riscontrate le seguenti difformità:	
- nella corte di pertinenza è stata installata una struttura leggera di	
metallo, simile ad una tettoia.	ZIARIE.IT
* * *	
DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
* * *	
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.07.2019,	
con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il al numero serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	
annuo complessivo è pari ad € 2.400,00, da corrispondere in n. 4 rate	
uguali anticipate da € 600,00, con conseguente canone mensile pari ad €	9
200,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta	PIF it
opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
GIUDIZIARIE.it	

	101 41 190
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 75 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	ZIARIE.IT
fra €/mese 247,5 e €/mese 337,5; pertanto, considerando che il canone	
mensile risulta essere di € 200,00, esso non risulta congruo in quanto	
inferiore rispetto al minimo dei valori OMI.	
Attualmente il bene risulta occupato dalla Sig.ra in virtù di comodato	
d'uso, come esplicitato nel contratto di locazione sopra citato.	
Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	
* * *	
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 751,42 circa	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 6.097,43.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	8
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	RIF.it
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un app <mark>art</mark> amento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	
GIUDIZIARIE.it	

con annessa corte esclusiv	a di pertinenza. L'accesso all'unità avviene da	
un portico che affaccia su	la corte esclusiva. L'appartamento si compone	3
di un unico ambiente sog	giorno/cucina, un disimpegno, un bagno e due	RIE.IT
camere da letto.		
Il fabbricato è realizzato c	n struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono	in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persi	ane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi	
interni, si tratta di porte in	legno.	
I rivestimenti interni, sia	a pavimento che a muro sono realizzati con	
piastrelle di ceramica; le p	areti sono tinteggiate.	
Il servizio igienico è dotat	di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli	mpianti, l'immobile è dotato di impianto di	
riscaldamento autonomo	radiatori e impianto elettrico. La caldaia è	
installata nell'angolo cottu	ra. ASTE	
L'unità immobiliare risu	ta in discreto stato di manutenzione, con	
presenza di muffa negli ar	goli della camera da letto di dimensioni minori	
e necessità di ripresa dell	tinteggiatura nel portico. Le finiture sono di	
tipo ordinario.		
	* * *	
CONSIS	TENZA COMMERCIALE	
La superficie commerciale	del bene in oggetto, al lordo delle murature,	
puramente a titolo indicati	vo è la seguente:	= i+
	Sup. esterna Valore di Sup.	
Descrizione	lorda mq	
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

					163 til 193
Superficie abitazione	64,56	100	64,56		
Superficie Portico	7,05	30	2,11	ASI	
Superficie corte	168,05	10	16,80	GIUDIZ	
Sup. Commerciale			83,47		
Totale superficie comme	rciale	ca. r	nq. 83,47		
GIUDIZIARIE.	* * *				
	STIMA DEL	BENE			
Alla luce di quanto sopra	esposto, tenu	to conto de	ello stato di	fatto del	
bene, della sua destina	azione, delle	caratteristi	che intrins	eche ed	
estrinseche e delle risultar	nze delle indag	gini di merca	nto esperite p	oresso gli	
operatori settoriali della	Provincia di I	Ravenna, il	sottoscritto 1	ritiene di	
poter indicare il più proba	bile valore con	nmerciale de	el bene in arg	gomento,	
nello stato di fatto e di	diritto in cui	attualmente	si trova, s	stimato a	
misura considerando i v	valori per M	Iq di supe	erficie ragg	guagliata,	
tenendo come riferimento	la Tabella O	MI anno 20	022, primo s	semestre,	
riportante per il Comur	e di Bagnac	avallo, fasc	cia Suburba	ana/Zona	
VILLANOVA-GLORIE,	codice di Zor	na E1, i pre	zzi di abita	zioni di	
tipo civili in stato con	servativo norm	nale da €/	mq 950,00 a	a €/mq	
1300,00. Ciò stante, consi	derando in par	ticolare la p	osizione, il	contesto,	
la vetustà dell'immobil	e, la qualità	i, lo stato	di conse	ervazione	8.
dell'immobile, si assume	il valore unita	rio di €/mq	1.050,00 pe	er l'unità	PIF it
immobiliare.				1001217	u vielii
Al valore così ottenuto, an	che secondo q	uanto previs	sto dall'art. 5	568 c.p.c.	
si opereranno le previste d	etrazioni, qual	ora pertinen	ti.		
 GIUDIZIARIE.it					
1					

		184 di 195
Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanist	ica e catastale di	
cui sopra sarà valutato forfettariamente ed ind	- ∧ c T	
deprezzamento di € 4.000,00 per le spese tecniche, diritti	i e sanzioni.	ZIARIE.IT
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento	un valore pari a	
€/mq 1.050,00 per l'unità immobiliare. Il più probabile	valore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto	viene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 83,47 x €/mq 1.050,00 = € 87.643,50		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli or	neri giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano ASTE	€ 87.643,50	
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le mo	odalità di vendita	
del bene 15%	€ 13.146,52	
restano	€ 74.496,98	
Detrazioni per regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 4.000,00	
restano	€ 70.496,98	
	∧ QTE	2
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*)	€ 70.000,00	PIF it
(Euro settantamila/00)	0100121/	
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori		
ASTE		
GIUDIZIARIE.it		

LOTTO 16

LO11010	
Appartamento in Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo (RA)	
Via Reale, 101 – interno 14	ARIE.IT
* * *	
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	
Trattasi di appartamento, sito al piano terra di fabbricato condominiale a	
uso residenziale, con annessa corte esclusiva di pertinenza, sito nel	
Comune di Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, in via Reale,	
101, interno 14.	
* * *	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato:	
Catasto Fabbricati del Comune di Bagnacavallo, Fg. 13, map. 541, sub.	
12, intestato a:	
Proprietà per 1/1 GIUDIZIARIE, i†	
, C.F, con sede a, Via	
* * *	
CONFINI	
L'immobile confina nel suo insieme con muri perimetrali, i subb. 10, 11,	
13, 14, 15, 48, 50, salvo altri.	
*** \(\CTE\)	8
PROPRIETÀ	PIF it
Proprietà per 1/1	u vie iii
, C.F, con sede a, Via	
ASTE ***	
GIUDIZIARIE.it	

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

CORRISTONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	
Si riscontra la corrispondenza fra l'identificazione catastale attuale e	ARIE.IT
quanto pignorato.	
* * *	
CONFORMITA' CATASTALE	
Rispetto alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle	
Entrate, Catasto dei Fabbricati, Provincia di Ravenna, Comune di	
Bagnacavallo, non si riscontrano difformità.	
* * *	
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
Dalla documentazione pervenuta e da quella prodotta non è stato	
possibile confermare la presenza servitù gravanti sull'immobile in	
oggetto, se non per quanto riportato nell'atto di acquisto che recita "Le	
suddette porzioni vantano la comunione millesimale pro quota su tutte le	
parti dell'edificio comuni per legge, destinazione e regolamento.".	
* * *	
REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE	
Trattandosi di una società si fa riferimento al legale rappresentante pro-	
tempore ed amministratore unico, nat a () il C.F, residente	
nel Comune di in via n int, che risulta di stato libero.	8
***	DIF it
PROVENIENZA DEL BENE	W. C.
L'immobile oggetto di stima risulta pervenuto al proprietario in forza di:	
- Atto di scissione di società a responsabilità limitata mediante	
GIUDIZIARIE.it	

costituzione di nuova società a rogito Notaio di del, Rep.	
N, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di il, Reg.	L §
gen Reg. part e registrato a il al n Serie, con il	IARIE.IT
quale l'immobile in oggetto viene acquisito dalla società per la	
quota di 1/1.	
Per la verifica dei titoli di trasferimento nel ventennio si rimanda alla	
certificazione notarile sostitutiva prevista dall'art. 567 comma 2,	
ultima parte, c.p.c., redatta dal Notaio in data 21.02.2022.	
Successivamente non sono comunque stati rilevati titoli di trasferimento	
sul bene oggetto di pignoramento.	
* * *	
ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
Alla data del 03.02.2023 il soggetto risulta interessato dalle seguenti	
formalità ipotecarie:	
1. TRASCRIZIONE A FAVORE del Registro Particolare	
1Registro Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
2. Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE DEL – Registro	
Particolare Registro Generale	8.
Pubblico ufficiale Repertorio del	PIF it
ATTO TRA VIVI – SCISSIONE DI SOCIETA'	
Immobili siti a BAGNACAVALLO (RA)	
3. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	
 GIUDIZIARIE.it	

Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	L Si
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	ZIARIE.IT
PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
4. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale ZARE +	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
5. TRASCRIZIONE CONTRO del – Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – DECRETO DI SEQUESTRO	
CONSERVATIVO GIUDIZIARIE.it	
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	
6. TRASCRIZIONE CONTRO del Registro Particolare Registro	
Generale	
Pubblico ufficiale Repertorio del	
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI	
PIGNORAMENTO IMMOBILI	8
Immobili siti in BAGNACAVALLO (RA)	RIF it

REGIME FISCALE	
Fermo restando ogni verifica a cura del rogitante, la vendita del bene sarà	
GIUDIZIARIE.it	

	105 41 150
soggetta alla tassazione prevista per legge anche in ragione del regime	
fiscale applicabile all'acquirente.	
*** GIUDIZ	IARIE.IT
INDAGINE AMMINISTRATIVA	
Presso l'Ufficio Edilizia Privata dell'Unione dei Comuni della Bassa	
Romagna è stato possibile reperire le pratiche edilizie di seguito riportate:	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo alla demolizione e nuova costruzione di edificio con n. 31 u.i.;	
- Permesso di costruire, pratica edilizia n del, P.G del,	
relativo a voltura e variante essenziale al Pdc n del;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a variante in corso	
d'opera;	
- DIA, pratica edilizia n, P.G del, relativa a rifacimento di	
recinzione esistente;	
- Pratica edilizia n, P.G del, relativa a proroga di fine lavori per	
completamento opere;	
- Richiesta di agibilità parziale, pratica edilizia n, P.G del Tale	
richiesta si riferisce anche a tutti i cespiti oggetto della presente relazione.	
Fermo restando ogni approfondimento che potrà e dovrà svolgere	
l'eventuale aggiudicatario con i tecnici dello Sportello Unico Edilizia	
dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, dal confronto fra quanto	8
rilevato e quanto reperito nei documenti amministrativi, non si sono	PIF it
riscontrate difformità di rilievo.	
* * *	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	

DESTINAZIONE URBANISTICA

DESTINAZIONE URBANISTICA	
- RUE del Comune di Bagnacavallo:	8
Tavola 1 BC1 – AUC.4 – Ambiti consolidati per funzioni residenziali e	ARIE.IT
miste, di buona o discreta qualità insediativa dei centri minori e delle	
frange urbane (art. 4.2.4)	
- PSC del Comune di Bagnacavallo:	
Tavola 4 BC1 – AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) e Ambiti	
consolidati delle frange urbane (art. 5.2)	
* * *	
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
Sull'immobile è stato stipulato un contratto di affitto fra la società	
(parte locatrice) e la società (parte conduttrice), in data 01.07.2019,	
con decorrenza dal 01.07.2019, e registrato il al numero serie Il	
contratto venne stipulato con prima scadenza al 30.06.2023, dopo la quale	
verrà prorogato di diritto di altri quattro anni. Il canone di locazione	
annuo complessivo è pari ad € 2.400,00, da corrispondere in n. 4 rate	
uguali anticipate da € 600,00, con conseguente canone mensile pari ad €	
200,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno. Il contratto risulta	
opponibile alla procedura.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	2.
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	DIF it
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	XILIII
catastale pari a 82 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 270,6 e €/mese 369,0; pertanto, considerando che il canone	
GIUDIZIARIE.it	

mensile risulta essere di € 200,00, esso non risulta congruo in quanto	
inferiore rispetto al minimo dei valori OMI.	
Successivamente, in data 15.02.2020, la società (parte locatrice), già	ARIE.IT
parte conduttrice del precedente contratto, concede in sub-locazione alla	
Sig.ra (parte conduttrice) l'immobile in oggetto. Il contratto, registrato	
il al n serie, venne stipulato con decorrenza dal 15.02.2020 e	
con prima scadenza al 14.02.2024, dopo la quale verrà prorogato di	
diritto per altri quattro anni. Il canone di locazione annuo complessivo è	
pari ad € 4.800,00, da corrispondere in n. 12 rate uguali anticipate da €	
400,00. Il canone verrà aggiornato ogni anno.	
La Tabella OMI anno 2022, primo semestre, riporta per il Comune di	
Bagnacavallo, fascia Suburbana/Zona VILLANOVA-GLORIE, codice di	
Zona E1, prezzi di locazione per abitazioni civili da €/mq x mese 3,3 a €	
/mq x mese 4,5. Per l'immobile in oggetto, che presenta superficie	
catastale pari a 82 mq, l'importo del canone di locazione deve attestarsi	
fra €/mese 270,6 e €/mese 369,0; pertanto, il canone mensile del primo	
contratto non risulta congruo perché di molto inferiore rispetto ai valori	
OMI; il canone mensile del contratto di sub-locazione, invece, non risulta	
congruo in quanto maggiore rispetto al massimo dei valori OMI.	
Attualmente il bene risulta occupato dall'amministratore unico della	
società, parte conduttrice del contratto di sub-locazione con la società	2
Pertanto dovrà intendersi da liberare al decreto di trasferimento.	RIF it
***	(((((((((((((((((((
FORMALITA' VINCOLI E/O ONERI CONDOMINIALI	
L'immobile oggetto della presente procedura sito nel Comune di	
GIUDIZIARIE.it	

Bagnacavallo, località Glorie di Bagnacavallo, Via Reale, 101 consiste in	
un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale, con	
annessa corte esclusiva di pertinenza.	ARIE.IT
Le spese condominiali annue, come da ripartizione preventiva da	
approvare con periodo di riferimento dal 01/11/2022 al 31/10/2023,	
ammontano ad € 1.099,93 circa	
In base alla ripartizione consuntiva delle spese condominiali, al	
31/10/2022 sull'unità immobiliare risulta un debito pari a € 4.400,21.	
Al momento del sopralluogo non è stato possibile appurare se è stata	
attivata una polizza sul fabbricato da parte dei proprietari.	
* * *	
DESCRIZIONE DEL BENE	
Trattasi di un appartamento sito al piano terra di fabbricato condominiale,	
con annessa corte esclusiva di pertinenza. L'accesso all'unità avviene da	
un portico che affaccia sulla corte esclusiva. L'appartamento si compone	
di un unico ambiente soggiorno/cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un	
bagno e due camere da letto.	
Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato.	
Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera, con sistemi di	
oscuramento del tipo persiane in alluminio. Per quanto riguarda gli infissi	
interni, si tratta di porte in legno.	9
I rivestimenti interni, sia a pavimento che a muro sono realizzati con	RIF it
piastrelle di ceramica; le pareti sono tinteggiate.	11 X15m111
Il servizio igienico è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.	
Per quanto riguarda gli impianti, l'immobile è dotato di impianto di	
GIUDIZIARIE.it	

					193 di 195
riscaldamento autonomo	a radiatori e	impianto el	ettrico. La c	aldaia è	
installata nell'angolo cottu					
Lo stato di conservazione	IARIE.if				
buono, con finiture di tipo					
	* * *				
A CT CONSI	STENZA CO	MMERCIA	LE		
La superficie commercial	e del bene in	oggetto, al l	ordo delle m	urature,	
puramente a titolo indicati	vo è la seguen	te:			
Descrizione	Sup. esterna lorda mq	Valore di ragguaglio %	Sup.		
Superficie abitazione	72,64	100	72,64		
Superficie Portico	7,87	30	2,36		
Superficie corte	98,68	10	9,87		
Sup. Commerciale	GIÙ	DIZIAR	84,87		
Totale superficie comme	rciale	ca. n	nq. 84,87		
•	* * *		•		
STIMA DEL BENE					
Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del					
bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed					
estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli					
operatori settoriali della	RIF it				
poter indicare il più proba					
nello stato di fatto e di					
misura considerando i valori per Mq di superficie ragguagliata,					
GIUDIZIARIE.İİ					

tenendo come riferimento la Tabella OMI anno 2022, pri	imo semestre,	_
riportante per il Comune di Bagnacavallo, fascia Su	ıburbana/Zona	L S
VILLANOVA-GLORIE, codice di Zona E1, i prezzi di	abitazioni di	IARIE.IT
tipo civili in stato conservativo normale da €/mq 95	0,00 a € /mq	
1300,00. Ciò stante, considerando in particolare la posizion	ne, il contesto,	
la vetustà dell'immobile, la qualità, lo stato di	conservazione	
dell'immobile, si assume il valore unitario di €/mq 1.100,	,00 per l'unità	
immobiliare.		
Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall	'art. 568 c.p.c.	
si opereranno le previste detrazioni, qualora pertinenti.		
* * *		
CONTEGGI DI STIMA		
Come detto si assume come parametro di riferimento un	valore pari a	
€/mq 1.100,00 per l'unità immobiliare. Il più prob <mark>ab</mark> ile val	ore di mercato	
del compendio oggetto di stima sopra descritto v	iene pertanto	
determinato come segue:		
Valore dell'abitazione		
Mq 84,87 x €/mq 1.100,00 = € 93.357,00		
Detrazioni per lo stato di possesso, ai vincoli e gli oneri	giuridici non	
eliminabili (0,00%)	€ 0,00	
restano	€ 93.357,00	8
Detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le moda	ılità di vendita	DIF it
del bene 15%	€ 14.003,55	ALXIE III
restano	€ 79.353,45	
ASTE GIUDIZIARIE.it		

V 1 1 111 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	
Valore dell'immobile per la piena proprietà (*) € 79.000,00	
(Euro settantanovemila/00)	
* Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori	ARIE.II
A STE %	
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	
Ravenna, 28.02.2023 IL CONSULENTE	
TECNICO	
AST Ing. Alice Prati	
GIUDIZIARIE.it	
Allegati:	
A. Documentazione fotografica	
B. Documentazione catastale	
C. Precedenti edilizi	
D. Atto di provenienza	
E. Certificati anagrafici e visure camerali	
F. Ispezione ipotecaria	DIF it
G. Norme Urbanistiche (RUE e PSC)	II XILIII
H. Contratto di affitto	
ASTE	
GIUDIZIARIE.it	