

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

	* * *	
	Il Giudice dell'Esecuzione dott. Paolo Gilotta, con decreto in data 01/12/2025	
	nominava lo scrivente geom. Filippo Bacchini, con studio in Faenza p.zza Martiri della	
	Libertà n. 17, Consulente Tecnico d'Ufficio, che accettava l'incarico prestando il	
	giuramento di rito con verbale del 11/12/2025. L'incarico conferito assegna all'esperto	
	estimatore i seguenti quesiti:	
	<i>"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta</i>	
	<i>necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della</i>	
	<i>documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile,</i>	
	<i>segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare,</i>	
	<i>l'esperto deve precisare:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della</i>	
	<i>Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;</i>	
	<i>oppure:</i>	
	<i>- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile</i>	

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 e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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

	<i>se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta</i>	
	<i>certificazione.</i>	
	<i>In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il</i>	
	<i>certificato di stato civile dell'esecutato.</i>	
	<i>In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso,</i>	
	<i>precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato</i>	
	<i>come risultante dal certificato.</i>	
	<i>Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare</i>	
	<i>(e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire</i>	
	<i>il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato,</i>	
	<i>con indicazione delle annotazioni a margine.</i>	
	<i>Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di</i>	
	<i>comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge</i>	
	<i>comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al</i>	
	<i>G.E.”</i>	
	Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:	
	1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più	
	precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla	
	formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini	
	e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione	
	del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente	
	approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;	
	2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche	
	oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita	

	immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero <i>nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se</i>	
	<i>possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA</i>	
	<i>essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;</i>	
	3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di	
	inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la	
	dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;	
	4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3,	
	gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale	
	assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi	
	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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380	
	e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione	
	di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della	
	quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il	
	conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o	
	da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono	
	che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati	
	si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28	
	febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente	
	della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il	
	conseguimento del titolo in sanatoria;	
	5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal	
	Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;	

	6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta	
	rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali,	
	indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di	
	trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento	
	del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39,	
	oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda,	
	in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o	
	redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;	
	7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se	
	all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili	
	stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari	
	indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia	
	suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una	
	porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in	
	tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per	
	ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di	
	divisione;	
	8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica	
	delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio	
	anteriore al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive,	
	diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli	
	e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque	
	risulteranno non opponibili all'acquirente;	
	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;	
	11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi,	
	del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento	
	all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli	
	immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo	
	alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del	
	contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio	
	fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del	
	canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso	
	negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli	
	o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico	
	dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine	
	edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.	
	Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e	

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

documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)*.

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

* * *

PREMESSA

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

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

Per la determinazione del valore di mercato dei beni pignorati si ritiene di servirsi del metodo di raffronto, tenendo conto anche dei parametri OMI, specificando il calcolo della superficie commerciale dell'immobile, il valore per metro quadrato ed il valore complessivo, esponendo in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato il valore commerciale, provvederà ad una riduzione forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del **.**.**** Numero di repertorio ****/**** trascritto in data **.**.**** R.G. n. ***** R.P. n. ***** è stata pignorata l'intera quota di proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di *****.

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:

***** *****, nata a ***** *****(**) l'**.**.****, residente a ***** ***** (**), via ***** n. **, Codice Fiscale *****.

***** *****, nato a ***** *****(**) l'**.**.****, residente a ***** ***** (**), via ***** n. **, Codice Fiscale *****.

sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

quota di ½ ciascuno:

1. Via Terme 18, immobile categoria A3, p. T-1-2, vani 8, foglio 25, particella

115, subalterno 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6;

2. Via Terme 18 p. T, immobile categoria C6, foglio 25, particella 116,
subalterno 5, mq 14, classe 2;

3. Via Terme 18, immobile categoria C1, mq 66, foglio 25, particella 115,
subalterno 3, graffato foglio 25, particella 116, subalterno 7;

per la piena proprietà di

4. Piazzetta Giovanni da Riolo snc, immobile categoria A4, foglio 25, particella
110, subalterno 2, vani 3, classe 3;

5. Via Giuseppe Garibaldi, immobile categoria C1, foglio 25, particella 110,
subalterno 6, mq 94, classe 5;

6. Via Giuseppe Garibaldi n. 5, immobile categoria C1, foglio 25, particella 110,
subalterno 7, mq 33, classe 4.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva sono ubicati nel Comune di
Riolo Terme (RA) e risultano distribuiti in più fabbricati siti tra Via Terme, Via Giuseppe
Garibaldi e Piazzetta Giovanni da Riolo, in ambito urbano a prevalente destinazione
residenziale e commerciale.

Il compendio immobiliare è costituito da unità a destinazione residenziale,
commerciale e pertinenziale, alcune in piena proprietà ed altre in comproprietà.

Immobili siti in Riolo Terme – Via Terme n. 18–20

(per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in capo a ***** e *****)

- Unità immobiliare ad uso abitativo sviluppata su tre livelli (piano terra, primo
e secondo), con accesso dal civico n. 18, composta da n. 8 vani ed accessori,

censita al Catasto Fabbricati in categoria A/3.

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

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

Immobili in piena proprietà di

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

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

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

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

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Riolo Terme beni intestati a:

	***** *****, nato a ***** ***** (RA) il **. **. ****, residente a ***** ***** (**), via	
	***** n. **, Codice Fiscale *****.	
	***** *****, nata a ***** ***** (RA) il **. **. ****, residente a ***** ***** (**), via *****	
	n. **, Codice Fiscale *****.	
	<u>per la quota di ½ ciascuno:</u>	
	• Fg. 25 mapp. 115, sub. 1 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 6	
	Categoria A/3, Classe 1, Consistenza vani 8, Rendita € 619,75;	
	Indirizzo: via Terme 18, piano T,1,2.	
	• Fg. 25 mapp. 116, sub. 5	
	Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq, Rendita € 64,35;	
	Indirizzo: via Terme 18, piano T.	
	• Fg. 25 mapp 115, sub. 3 graffato, foglio 25, particella 116, subalterno 7	
	Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 66 mq, Rendita € 1530,47;	
	Indirizzo: via Terme 20, piano 1.	
	<u>per la piena proprietà di ***** *****:</u>	
	• Fg. 25 mapp 110, sub. 2	
	Categoria A/4, Classe 3, Consistenza vani 3,0, Rendita € 232,41;	
	Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 13, piano 1.	
	• Fg. 25 mapp 110, sub. 6	
	Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 80 mq, Rendita € 2179,76;	
	Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 11, piano S1-T.	
	• Fg. 25 mapp 110, sub. 7	
	Categoria C/1, Classe 4, Consistenza 33 mq, Rendita € 657,86;	
	Indirizzo: via Giuseppe Garibaldi 11, piano T.	

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

CONFINI

* * *

PROPRIETÀ

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

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

* * *

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

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

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

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

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

* * *

**STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO
DEI BENI**

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

***** sono tra loro coniugati.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Fg. 25 Mapp. 110 Sub. 2 – 6 – 7

Atto per causa di Morte, Denuncia di Successione Ufficio del Registro di Faenza del

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fg. 25 Mapp. 1169 Sub. 5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

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

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

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

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

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

	in data **/**/**** rep. **/**/**** a favore ***** con sede in ***** (elezione di	
	domicilio: Via *****, *** *****) contro ***** nato a ***** il **/**/****, *****	
	***** nata a ***** il **/**/**** (terzo datore) debitore non datore *****	
	***** nata a Faenza il **/**/****.	
	IPOTECA VOLONTARIA n. **** del **/**/****	
	Ipoteca Volontaria Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario per Euro ***.***, ** di	
	cui Euro ***.***, ** per sorte, durata anni 10, atto a rogito Notaio ***** di *****	
	in data **/**/**** rep. **/**/**** a favore ***** con sede in ***** (elezione di	
	domicilio: Via *****, *** *****) contro ***** nato a ***** il **/**/****,	
	***** nata a ***** il **/**/**** (terzo datore) debitore non datore	
	***** con sede in ***** p.iva *****.	
	ATTO ESECUTIVO n. ***** del **/**/****	
	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, del Pubblico Ufficiale	
	Unep di Ravenna in data **/**/**** rep. **** a favore ***** con sede in ***** contro	
	***** nata a ***** il **/**/****.	
	ATTO ESECUTIVO n. ***** del **/**/****	
	Atto Esecutivo o Cautelare Verbale di Pignoramento Immobili, del Pubblico Ufficiale	
	UNEP C/O Tribunale di Ravenna del **/**/**** rep. **** a ***** sede *****	
	(Richiedente; ***** x Avv. ***** x ***** Via *. *. *****, ** *****) contro	
	***** nata a ***** il **/**/**** e ***** nato a ***** il	
	//****.	
	Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio	
	Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, non risultano registrati	
	contratti di locazione in data anteriore alla data del pignoramento.	

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

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

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Riolo Terme è emerso che il compendio immobiliare oggetto di analisi è costituito da un unico fabbricato, realizzato e successivamente interessato da plurimi interventi edilizi nel corso del tempo, con progressiva suddivisione catastale in più unità immobiliari aventi differenti categorie catastali e destinazioni d'uso (residenziale e commerciale).

Dall'analisi della cartografia storica catastale (mappa d'impianto) risulta che il fabbricato era già presente alla data di formazione della stessa, potendosi pertanto ricondurre l'epoca originaria di costruzione al periodo compreso indicativamente tra gli anni 1930 e 1935.

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

1. Concessione edilizia n. 354/1980, relativa a intervento di ristrutturazione generale del fabbricato con definizione della distribuzione interna delle principali porzioni edilizie.

2. Concessione edilizia n. 686/1983, avente ad oggetto la realizzazione di pergolato/copertura terrazzo in struttura leggera.

3. Condonò edilizio prot. n. 6971/1986, relativa alla regolarizzazione di opere realizzate in difformità riguardanti la struttura esterna.

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

sono stati rinvenuti specifici titoli edilizi autorizzativi.

Risulta tuttavia agli atti certificato di usabilità prot. n. 5913 del 13/06/2002, dal quale si evince la presa d'atto dell'esistenza delle opere alla data di rilascio del provvedimento (vedi allegato 9 foto 11 – 12 e allegato 13 e 14).

Resta ferma la necessità di eventuale verifica tecnica circa la piena conformità urbanistico-edilizia della suddetta porzione con eventuali atti autorizzativi dallo scrivente non trovati.

Per quanto concerne la tettoia insistente sull'area pertinenziale, risulta presentata istanza di condono, tuttavia, alla data delle verifiche, il relativo procedimento risulta ancora pendente e non risulta rilasciato il provvedimento conclusivo in sanatoria.

Dall'istanza n. 686/1983 emerge che era stata prescritta la realizzazione della struttura in legno, quale condizione per la regolarizzazione dell'opera.

Sarà pertanto necessario definire il procedimento amministrativo ai fini della piena regolarità urbanistica.

In prossimità della centrale termica è inoltre presente un piccolo manufatto (cabinotto/locale tecnico) per il quale, dalle ricerche effettuate presso gli archivi comunali, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia autorizzativa. (vedi allegato 9 foto 11 – 12 e allegato 13 e 14).

Tale manufatto dovrà essere oggetto di verifica tecnico-urbanistica al fine di valutarne la legittimità o la eventuale sanabilità ai sensi della normativa vigente.

Si precisa che, oltre alle difformità puntualmente indicate, lo stato di fatto evidenzia un quadro edilizio complessivamente stratificato nel tempo, non sempre coerente con i titoli edilizi reperiti, con possibili scostamenti ulteriori rispetto alla situazione legittimata.

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

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

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

* * *

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

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

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da sei unità immobiliari catastalmente distinte, inserite in un organismo edilizio di impianto non recente, sviluppato su più livelli e con affacci sia su fronte strada sia su corte interna di servizio. L'insieme presenta caratteri tipologici riconducibili al tessuto edilizio storico consolidato, con articolazione planimetrica irregolare e presenza di locali tra loro funzionalmente collegati.

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

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

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

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

	• Fg. 25 mapp 110, sub. 6	
	L'unità commerciale adibita a bar si sviluppa al piano terreno con affaccio sulla corte comune e comprende più ambienti destinati alla somministrazione e al servizio.	
	La planimetria catastale evidenzia locali destinati a bar, disimpegno, spogliatoio e servizi igienici, con collegamento a locali accessori al piano sottostada ad uso cantina.	
	La distribuzione interna consente la separazione funzionale tra area pubblico, area servizio e locali tecnici.	
	Le finiture risultano adeguate alla destinazione commerciale, con banco bar attrezzato, impianti dedicati e collegamento diretto con gli spazi di supporto.	
	• Fg. 25 mapp 110, sub. 7	
	L'unità identificata come negozio presenta configurazione planimetrica semplice, costituita da ambiente principale al piano terra con accesso diretto da Via Giuseppe Garibaldi e affaccio sul cortile interno comune.	
	Si precisa che, alla data del sopralluogo, l'unità risulta utilizzata come locale sgombero/deposito e non attualmente destinata allo svolgimento di attività commerciale.	
	Le finiture dell'intero complesso immobiliare sono datate e risalenti all'epoca della costruzione ma in sufficiente e discreto stato di manutenzione e conservazione.	
	○ Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;	
	○ Pavimenti in ceramica;	
	○ Porte interne in legno tamburato;	
	○ Finestre: telai in legno con vetrocamera;	
	○ Bagni dotati di doccia e sanitari;	

○ Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

○ Impianto di riscaldamento: caldaia e radiatori. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

Come detto in precedenza, sono presenti opere realizzate abusivamente che, come specificato nella sezione Indagine Amministrativa, dovranno essere oggetto di Sanatoria.

* * *

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, è stata calcolata al lordo delle murature e sulla base delle tavole di progetto indicate nella sezione Indagine Amministrativa.

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

Abitazione ca. mq. 112.14 x 100% = mq. 112.14

Cantina ca. mq. 65.84 x 33 % = mq. 21.73

• Fg. 25 mapp. 116, sub. 5

Autorimessa ca. mq. 16.53 x 100% = mq. 16.53

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

Ristorante ca. mq. 109.40 x 100% = mq. 109.40

Terrazzo ca. mq. 48.10 x 33% = mq. 15.87

Tettoia ca. mq. 24.00 x 50% = mq. 12.00

• Fg. 25 mapp 110, sub. 2

Abitazione ca. mq. 57.84 x 100% = mq. 57.84

• Fg. 25 mapp 110, sub. 6

Bar ca. mq. 94.37 x 100% = mq. 94.37

	Cantina	ca. mq. 50.15 x33 % = mq. 16.55
	• <u>Fg. 25 mapp 110, sub. 7</u>	
	Negozio	ca. mq. 50.74 x100 % = mq. 50.74
	TOTALE	<u>mq. 507,17</u>
	Unità Residenziali = 112,14+21,73+ 57,84 = mq. 191,71	
	Autorimessa= mq. 16,53	
	Unità Commerciale = 109,40 + 15,87 + 12,00 + 94,37 + 16,55 = mq. 248,19	
	Negozio = mq. 50,74	
	* * *	
	STIMA DEL BENE	
	Come già detto nella descrizione dei beni, il compendio immobiliare oggetto di stima	
	è costituito da sei unità immobiliari catastalmente distinte, inserite in un organismo	
	edilizio di impianto non recente, sviluppato su più livelli e con affacci sia su fronte	
	strada sia su corte interna di servizio.	
	Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del	
	fabbricato, del grado delle finiture, dello stato di conservazione e manutenzione	
	generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, nonché dall'analisi delle	
	quotazioni immobiliari pubblicate dall'Agenzia delle Entrate – Territorio	
	nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il Comune di Riolo Terme – zona	
	centrale B1, dalle quali risultano valori di mercato compresi tra € 1.100,00/mq ed €	
	1.400,00/mq per i negozi, tra € 700,00/mq ed € 1.000,00/mq per le abitazioni di tipo	
	economico e tra € 420,00/mq ed € 600,00/mq per i posti auto coperti, il sottoscritto	
	ritiene di procedere alla determinazione del più probabile valore commerciale dei beni	
	oggetto di stima mediante valutazione analitica per singolo subalterno, in coerenza	

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

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

	A detrarre:	
	Spese per la sanatoria delle opere sanabili <u>€4.000,00</u>	
	<u>Lotto 2 – Compendio misto residenziale e commerciale</u>	
	Unità Residenziali mq. 191,71 x €/mq 700,00 = 134.197,00 €	
	Autorimessa mq. 16,53 x €/mq 420,00 = 6.942,60 €	
	Unità Commerciale mq. 248,19 x €/mq 1100,00 = 273.009,00 €	
	<u>TOTALE LOTTO 2 = 414.148,60€</u>	
	<u>Arrotondato a € 414.000,00</u>	
	A detrarre:	
	Spese per la sanatoria delle opere sanabili <u>€11.000,00</u>	
	<u>Valore di mercato della piena proprietà</u>	
	nello stato di fatto e di diritto	
	LOTTO 1 = <u>52.000,00 €</u>	
	(Euro Cinquantaduemila/00)	
	TOTALE LOTTO 2 = <u>403.000,00€</u>	
	(Euro Quattrocentotremila/00)	
	Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, provvede ad una riduzione	
	forfettaria predeterminata del 15% dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene	
	venduto. Per cui:	
	Valore di mercato di piena proprietà a base d'asta	
	LOTTO 1 = 44.200,00 €	
	Arrotondato a 44.000,00 €	
	(Euro Quarantaquattromila/00)	

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

LOTTO 2 = 20.400,00 €/anno**(Euro Ventimilaquattrocento /00)**

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

Con Osservanza

Faenza 20 febbraio 2026

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

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

