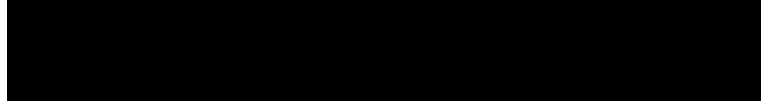


**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa



N° Gen. Rep. 117/2020  
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 18/05/2022 ore 12,00

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.Stefano GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Avv.Gianluca Paparella tel.0532.200171

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto unico**

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Pec: giorgio.ughi@geopec.it



Negozio P.T. (parrucchiera):  
-foglio 17, mapp.729 sub.11,  
categoria C/1,classe 5<sup>a</sup>,cons. mq.48, sup. cat. tot. mq.61, R.C. €.1.207,27.

Edicola e guardiola P.1°:  
-foglio 17, mapp.729 sub.12,  
categoria C/1,classe 5<sup>a</sup>,cons. mq.9, sup. cat. tot. mq.11, R.C. €.226,36.

Hotel P.T-1°-2°-3°-4°-5°:  
-foglio 17, mapp.729 sub.14,  
categoria D/2, R.C. €.89.656,92.

Ristorante P.T e 1°:  
-foglio 17, mapp.729 sub.15,  
categoria D/8, R.C. €.6.400,00.

Pizzeria P.T e 1°:  
-foglio 17, mapp.729 sub.16,  
categoria D/8, R.C. €.4.300,00.

Ex piste bowling P.T.(ora baby park):  
-foglio 17, mapp.729 sub.17,  
categoria D/3, R.C. €.4.800,00.

Sala bingo P.T.:  
-foglio 17, mapp.729 sub.18,  
categoria D/3, R.C. €.9.500,00

Centro estetico P.T.:  
-foglio 17, mapp.729 sub.19,  
categoria C/3 ,classe <sup>u</sup>,cons.mq. 253, sup. cat.mq.280, R.C. €.1.672,49.

Cabina enel-sala contatori P.T.:  
-foglio 17, mapp.729 sub.20,  
categoria D/1, R.C. €.40,00

Discoteca/Piano bar P.T.:  
-foglio 17, mapp.729 sub.21,  
categoria D/8, R.C. €.2.700,00

Deposito P.T :  
-foglio 17, mapp.729 sub.22,  
categoria C/2 ,classe 3<sup>a</sup> ,cons.mq. 49, sup. cat.mq.57, R.C. €.225,23.

Posti auto coperti P.T :  
-foglio 17, mapp.729 sub.30,  
categoria D/8 , R.C. €.1.234,80.

Depandances-Albergo P.T :  
-foglio 17, mapp.729 sub.31,  
categoria D/2 , R.C. €.1.541,60.

*Dall'elaborato planimetrico agli atti:  
i subb.24-25-26-27-28-29-32 del mapp.729 sono Beni Comuni Non Censibili- più  
precisamente:*

- sub. 24 ingresso, ripostigli, wc, terrazzo comune ai subb. 15 e 16 del mappale 729.
- sub 25 centrale elettrica, centrale idrica, gruppo elettrogeno comune a tutti i subb. del mappale 729.
- sub. 26 corridoio, wc e ripostigli comuni a tutti i subb. del mappale 729.
- sub. 27 cantine e dispensa comune ai subb. 14, 15 e 16 del mappale 729.
- sub. 28 wc comune a tutti i subb. del mappale 729.
- sub. 29 piazzale comune ai subb. 11, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 21 e 22 del mappale 729.
- sub. 32 corte comune a tutti i subb. dei mappali 728 e 729.

L'area a sedie e scoperta dell'intero complesso e' altresì identificata  
al catasto Terreni di Pieve di Cento (Bologna):

- foglio 17, mapp.728 ente urbano di mq. 10.100,00
- foglio 17, mapp.729 ente urbano di mq. 12.792,00

Derivante da :

Tutti le unita' immobiliari in forza di denuncia di variazione B0081378 del 05.05.2005  
eccetto le seguenti unita' immobiliari variate/costituite:

- foglio 17, mapp.729 sub.30 in forza di dichiarazione B00032293 del 08.03.2022.
- foglio 17, mapp.729 sub.31 in forza di dichiarazione B00032304 del 08.03.2022.
- foglio 17, mapp.729 sub.32 in forza di dichiarazione B00032310 del 08.03.2022.

Conformita' catastale:

La mappa catastale rappresenta sostanzialmente lo stato dei luoghi eccezion fatta per la  
sagoma della palestra che e' graficizzata come tettoia e non come fabbricato.

Relativamente alle planimetrie catastali si riscontra nella quasi totalita' difformita' di  
rappresentazione dello stato dei luoghi per una non corretta rappresentazione di partizioni e  
ubicazioni di porte e finestre oltre ad aumenti o diminuzioni di consistenza o ancora cambio  
d'uso.

Non si dichiara quindi la conformita' catastale.

Il costo delle variazioni per corretta rappresentazione dello stato dei luoghi (costi tecnici e  
diritti catastali) si individua prudenzialmente in €. 4.000,00 oltre accessori come per legge.  
Detto importo verrà debitamente detratto al valore dell'immobile.

Confini:

l'intero complesso, in un sol corpo confina a nord con mapp.506-176, a est con mapp.176 e altro  
foglio di mappa, a sud con Via Ponte Nuovo, a ovest con mapp.170-914;ovvero

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Caratteristiche zona: semi-centrale rispetto al centro della localita'.

Area urbanistica: residenziale con traffico sostenuto ,con dotazione di parcheggi .

3. STATO DI POSSESSO:

L'intero compendio e' oggetto:

-di contratto di affitto di azienda giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Not.Flavia  
Colangelo di Roma in data 16/12/2014 con rep.23028/9533 concessa da l

con sede in Roma (allora proprietaria) a [REDACTED] con sede in Roma .

Durata anni 15.

Decorrente dal 16/01/2015 fino al 15/01/2030

Canone d'affitto annuo :€264.000,00 oltre iva e aggiornamenti Istat (dal 2° anno).

Rate mensili posticipate entro il 10° giorno successivo alla scadenza.

Si da atto che il canone annuo e' riferito in misura superiore al 50% all'uso degli immobili.

-di contratto di affitto di ramo di azienda giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Not.Gianvincenzo Nola di Roma in data 01/03/2018 con rep.98168/22582 concesso da Gruppo [REDACTED] con sede in Cento.

Oggetto:attivita' composta da centro sportivo (in riferimento ai subb. riportati trattasi di centro natatorio, bar e palestra), nulla escluso o eccettuato.

Durata anni 6.

Decorrente dal 01/03/2018 fino al 29/02/2024.

Canone d'affitto annuo : 6%del fatturato annuo oltre iva con un minimo di €54.000,00.

Da pagarsi entro il 31/12 dell'anno successivo.

(allegato all'atto di provenienza a Ministero Notaio Gianvincenzo Nola del 18/02/2019 rep. 99027/23068).

-di contratto di subaffitto ramo di azienda giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Not.Gianvincenzo Nola di Roma in data 12/09/2019 con rep.99481/23307 concessa da Volterra [REDACTED] con sede in Roma.

Oggetto:attivita' composta di albergo,sala congressi,centro estetico, bowling.

Durata anni 6.

Decorrente dal 12/09/2019 fino al 11/09/2025

Canone d'affitto annuo : 8%del fatturato annuo oltre iva con un minimo di €114.000,00.

Rate semestrali posticipate.

Si da atto che il valore complessivo del ramo d'azienda affittato e' superiore al 50% del valore dei fabbricati che lo compongono.

-di contratto di subaffitto ramo di azienda giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Not.Gianvincenzo Nola di Roma in data 02/10/2019 con rep.99524/23327 concessa da [REDACTED]

Oggetto:attivita' composta di albergo,ristorante, pizzeria, bar, sala congresso, centro estetico, piano bar, centro sportivo, centro medico, piscina, parrucchiera, e frazioni di immobili nulla escluso o eccettuato.

Durata anni 6.

Decorrente dal 02/10/2019 fino al 01/10/2025

Canone d'affitto annuo : 8%del fatturato annuo oltre iva con un minimo di €30.000,00.

Rate semestrali posticipate.

Si da atto che il valore complessivo del ramo d'azienda affittato e' superiore al 50% del valore dei fabbricati che lo compongono.

(a miglior descrizione vedasi i Contratti prodotti in copia nel fascicolo allegati)

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

-

4.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

-

4.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:*

-

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

-

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

(aggiornamento al 07.04.2022)

#### 4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 02/08/2006 ai nn. 4460/20987 a favore di Sedicibanca spa con sede in Roma [redacted] sede in San Giovanni in Persiceto  
Importo capitale €.1.500.000,00  
Importo ipoteca €.3.000.000,00

- Ipoteca volontaria iscritta a Ferrara il 30/12/2010 ai nn. 5259/24305 a favore di Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa con sede in San Marino (EE) contro [redacted] in San Giovanni in Persiceto.  
Importo capitale €.5.000.000,00  
Importo ipoteca €.5.000.000,00

#### 4.2.2 Pignoramenti:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 18/03/2019 ai nn. 3239/4545 a favore di Cassa di risparmio della Repubblica di San Marino spa con sede in San Marino (EE) contro [redacted].

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08/07/2020 ai nn. 7045/9982 a favore di Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa con sede in San Marino (EE) contro [redacted].

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 08/07/2020 ai nn. 7045/9982 a favore di Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa con sede in San Marino (EE) contro [redacted].

- Pignoramento immobiliare trascritto a Ferrara il 30/08/2021 ai nn. 12041/16091 a favore di Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa con sede in San Marino (EE) contro [redacted].

#### 4.2.3 Altre trascrizioni:

-

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:-  
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -  
Attestazione Prestazione Energetica: -

#### Avvertenze ulteriori:

Non e' stato condotto-in quanto non espressamente conferito in incarico-un rilievo topografico del bene e dei confini facendo salvi gli eventuali oneri e/o obblighi derivanti dalla circostanza ;da considerarsi a carico dell'aggiudicatario.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario:

- Alla data del 01/01/1999 il complesso in oggetto era di proprietà della società [redacted] con sede in Roma per aver acquistato il terreno sul quale detto complesso è stato edificato in data anteriore al ventennio.

- In forza di decreto di trasferimento del Giudice delegato del Tribunale Fallimentare di Roma in data 26/02/2003 rep. 7932, trascritto a Ferrara il 30/07/2005 al part. 9753, la società Immobiliare Il [redacted] in San Giovanni in Persiceto acquistava il complesso immobiliare in oggetto.

Con atto a rogito Notaio Gianvincenzo Nola in data 01/08/2017 rep.97697, trascritto a Ferrara il 02/08/2017 al part.9397, detto complesso veniva conferito nella società [redacted] con sede in Roma.

- Con atto a rogito Notaio Gianvincenzo Nola in data 18/02/2019 rep.99027, trascritto a Ferrara il 19/02/2019 al part.1953, detto complesso veniva conferito nella società [REDACTED] con sede in Roma; attuale proprietaria.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

L'accesso agli atti eseguito presso il Comune di Pieve di Cento ha portato a reperire le seguenti pratiche edilizie:

-Concessione edilizia n.39/79 prot.377 del 20/10/1979 a nome [REDACTED] per la costruzione di un fabbricato ad uso albergo-bar-ristorante.

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

-Concessione edilizia n.8/1983 prot.708 del 27/08/1984 a nome [REDACTED] per la variante alla concessione 39/79 di fabbricato ad uso albergo-bar-ristorante.

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

-Concessione edilizia n.18/89 prot.1728 del 15/09/1989 a nome [REDACTED] per la costruzione servizi e fabbricati tecnici arredo area cortiliva e rinnovo concessione edilizia per ristrutturazione P.T e 1° piano zona bar pizzeria e servizi ristorante. Costruzione strutture sportive-ricreative. Rinnovo concessione zona albergo.

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

- Art.26 l. 28/02/1985 n.47 prot. 3189 del 08/06/1989 a nome [REDACTED] per opere interne al piano terra della struttura alberghiera, sistemazione area cortiliva.

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

-Concessione edilizia n.69/89 prot. 6431 del 27/02/1990 a nome di [REDACTED] per variante in corso d'opera di albergo, ristorante, pizzeria, bowling e servizi. Ampliamento.

Inizio lavori: 05/10/1990

Fine lavori: 25/05/1990

Abitabilità/agibilità: parziale provvisoria n.69/89 prot. 2938 del 22/06/1990

-Concessione edilizia n.03/90 prot.398 del 24/07/1990 a nome [REDACTED] per la costruzione palazzetto impianti sportivi ricreativi. Concessione in deroga.

Inizio lavori:24/07/1990

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

-Concessione edilizia n.78/90 prot. 5054 del 26/09/1991 a nome [REDACTED] per cambio di destinazione ad uso pub e servizio bar

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

-Concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.13 legge 47/85 n.21/91 prot.1424 del 22/05/1992 a nome [REDACTED] per la realizzazione di una pensilina in legno lamellare.

Inizio lavori:-

Fine lavori:-

Abitabilità/agibilità:-

- Concessione edilizia n.52/91 prot.3091 del 26/09/1991 a nome [REDACTED] per variante alla costruzione palazzetto impianti sportivi-ricreativi. Cambio di destinazione ad uso centro medico.  
Concessione in deroga.  
Inizio lavori: 24/07/1990  
Fine lavori: 05/11/1991  
Abitabilità/agibilità provvisoria parziale limitata all'impianto natatorio: n.3833 del 21/05/1992  
Abitabilità/agibilità impianto natatorio: n.3833 del 17/07/1993  
Abitabilità/agibilità limitatamente al Centro salute: n.5705/x.7 del 16/03/1992

- Concessione edilizia in sanatoria n.3/95 prot.393 del 03/06/1996 a nome [REDACTED]  
per costruzione abusiva di fontana  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

- Concessione edilizia in sanatoria n.4/95 prot.398 del 03/06/96 a nome [REDACTED]  
per costruzione abusiva di gazebo per pizzeria  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

- Concessione edilizia in sanatoria n.5/95 prot.400 del 01/06/96 a nome [REDACTED]  
per box uso ripostiglio.  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

- Concessione edilizia in sanatoria n. 98/95 prot. n.1333 del 18/05/2016 a nome [REDACTED]  
poi volturata a Immobiliare Il Guercino srl per realizzazione di sala per attività turistico ricettiva.  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

- Domanda di condono edilizio n. 128/95 prot. 2186 del 31/03/1995 a nome [REDACTED] per ambulatorio e uffici.  
Con missiva del 25/11/1996 il Comune di Pieve di Cento richiedeva integrazioni che - dalla documentazione fornita - non risultano essere state prodotte.  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

-Denuncia di Inizio Attività prot. 5588 del 11/10/1996 a nome [REDACTED] per sistemazione interna con cambio destinazione d'uso di alcuni locali.  
Inizio lavori:-  
Fine lavori:-  
Abitabilità/agibilità:-

-Denuncia di Inizio Attività prot.5511 del 24/09/1999 a nome [REDACTED] per creazione di un locale pasticceria da realizzarsi all'interno di magazzini esistenti.  
Inizio lavori: 15/10/1998  
Fine lavori: 30/10/1998  
Abitabilità/agibilità:-

-Denuncia di Inizio Attività prot.2614 del 27/04/2002 a nome [REDACTED] per manutenzione straordinaria, opere interne, ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di un locale sempre nell'ambito della stessa categoria alberghiera, già adibita a bowling-sala giochi, pub e garage, al fine di allestire anche una sala bingo.  
Inizio lavori: -  
Fine lavori: -  
Abitabilità/agibilità:-



-Denuncia di Inizio Attività n. 262/2011 prot.6629 del 03/11/2011 a nome [REDACTED] per l'ampliamento della sala slot machine della sala bingo.

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Abitabilità/agibilità:-

- Comunicazione di Avvio Lavori di ripristino sisma del 20-29 maggio 2012 prot. 6225 del 12/09/2012 a nome [REDACTED] per ripristino danni da terremoto

Inizio lavori: -

Fine lavori: -

Abitabilità/agibilità:-

- Comunicazione di Inizio Lavori prot. 4777 del 04/05/2016 a nome [REDACTED] per recupero della funzionalità degli immobili danneggiati dal sisma del 20-29 maggio 2012.

Inizio lavori: 01/08/2016

Fine lavori: -

Abitabilità/agibilità:-

#### 7.1 *Conformità edilizia:*

Da un controllo (sommario e a campione) degli elaborati grafici reperiti nelle pratiche edilizie agli atti forniti dal Comune di Pieve di Cento con i luoghi emerge quanto segue:

Centro natatorio:

-si rilevano modifiche interne e dimensionali oltre al fatto che una porzione della superficie dell'attiguo bar è stata inglobata in uno spogliatoio.

Centro medico:

-si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Sala polivalente:

-si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004

Bar:

-si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali; inoltre una porzione del deposito ripostiglio è stata stralciata e accorpata alla maggior superficie degli spogliatoi dell'attiguo centro natatorio.

Palestra:

-si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali . Inoltre è stato eseguito un ampliamento da destinare a spogliatoi con servizi e docce, trasformando parte dei locali dell'attiguo centro estetico e in toto quelli dell'attiguo deposito.

Inoltre, si segnala che la sala che è stata oggetto di condono con destinazione per attività turistico-ricettiva.

Inoltre, la zona ampliata a discapito dell'attiguo magazzino e centro estetico era stato autorizzato quale ambulatorio medico

Negozi di parrucchiera:

-si rilevano modifiche dimensionali in parte forse conseguenti all'ispessimento dovuto a contropareti in cartongesso e/o minor spessore delle pareti divisorie.

Hotel:

-si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali

rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Rispetto a quanto autorizzato, si rilevano contenute modifiche interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Vi sono inoltre differenze di dimensionamento delle scale di sicurezza esterne, la mancata rappresentazione della centrale di condizionamento del piano 2°, oltre la mancanza di rappresentazione del locale ascensore al piano 5°.

Ristorante:

-si rilevano modifiche dimensionali e di rappresentazione interna .

Pizzeria:

-si rilevano modifiche dimensionali e di rappresentazione interna.

Baby park:

-si rilevano modifiche interne e dimensionali oltre a diversa destinazione d'uso

Sala bingo:

-si rilevano difformità interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Inoltre, i lavori di cui all'ultima pratica edilizia presentata non risultano essere stati realizzati.

Centro estetico:

-si rileva una minor consistenza/superficie essendo stata stralciata, trasformata a spogliatoi-servizi-docce dell'attigua palestra. Si rilevano inoltre difformità dimensionali ed interne.

Piano bar/Discoteca:

-si rilevano difformità interne oltre a quelle dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Tettoia/posti auto:

-si rilevano difformità dimensionali di cui solo alcune delle quali rientrano nelle tolleranze costruttive di cui all'art.19 bis della legge regionale n.23/2004.

Depandances:

-si rilevano difformità interne e dimensionali.

E piu' in generale molti degli interventi autorizzati risultano privi di agibilita'.

Cio' premesso:

Complessivamente si esprime un parere di non conformita'.

Occorre premettere che la sanabilità e quantificazione dei relativi oneri/obblazioni presuppone uno studio accurato tramite complessi rilievi e verifica di conformita' (delle difformità eventualmente rilevate anche delle parti comuni alle singole unità immobiliari) agli strumenti urbanistici in vigore all'epoca della loro realizzazione-data non certa- e agli strumenti attuali.

Oltre alla rispondenza alle norme igienico/sanitarie, antisismiche, sul contenimento dei consumi energetici; ecc.

Verifiche puntuali e specialistiche che necessitano di approfondimento.

Per aver certezze si consiglia vivamente l'interessato all'acquisto di operare una preventiva valutazione di sanabilità nonché calcolo dell'oblazione /oneri con il proprio tecnico di fiducia in concerto con l'Ufficio tecnico-Edilizia privata del Comune.

N.B.:Le eventuali difformità o messe in pristino, adeguamenti e/o modifiche /demolizioni se e in quanto necessarie (inclusa presentazione di domanda di sanatoria-se possibile ) e salvo diritti di terzi- saranno a cura e spese dell'aggiudicatario, nulla escluso.

Descrizione: Complesso Immobiliare composto da: Hotel, ex sala bingo, ex piste bowling, piano bar, centro estetico, negozio parrucchiera, palestra, centro natatorio, bar, sala polivalente, ristorante, pizzeria, centro medico, oltre a depositi, magazzini, locali tecnici/pertinenziali e ampia area scoperta esclusiva con tettoia/posti auto.

Trattasi di complesso immobiliare edificato su ampio lotto di terreno di forma sostanzialmente rettangolare ubicato nella prima cintura fra i centri storici di Pieve di Cento e Cento.

La piccola località dista circa 30 Km da Bologna, 40 da Modena e 35 da Ferrara.

Il complesso si compone di più corpi di fabbrica attigui e contigui/collegati che ricomprendono un hotel, ex sala bingo, ex piste bowling, piano bar, centro estetico, negozio parrucchiera, palestra, centro natatorio, bar, sala polivalente, ristorante, pizzeria, centro medico, oltre a depositi, magazzini, locali tecnici.

Circondato su tutti i lati da area cortiliva esclusiva per lo più asfaltata destinata a parcheggio/spazi di manovra; sul retro dell'hotel è edificata una tettoia destinata a posti auto coperti.

Le strutture portanti verticali sono in c.a. e laterizio, le orizzontali in laterocemento, le inclinate in parte del medesimo materiale e in parte in struttura lignea.

E' dotato di impianto di riscaldamento e raffrescamento canalizzato, acqua calda, gas ed energia elettrica di tipo centralizzato.

Come dichiarato dalla direzione dell'hotel, i costi delle utenze possono essere divisi con le seguenti percentuali in riferimento agli immobili oggi utilizzati:

36% centro natatorio

2% negozio parrucchiera e centro estetico

2% centro medico

28% ristorante, pizzeria

la rimanenza (32%) a carico dell'hotel.

Reattivamente alle principali unità immobiliari che lo compongono:

*Mappale 728 sub.12*

Trattasi di centro natatorio costituito da ampia piscina ( m.l.25,00 x 12,50 circa) avente profondità da 1,20 a 1,80 circa, una piscina per piccoli ( m.l. 10,00 x 5,00 circa ) avente profondità pari a 0,70 circa, tribune, spogliatoi e cabine, servizi igienici-docce, ripostigli, infermeria.

Al locale seminterrato sono ubicate le tecnologie/pompe.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.1102,00.

*Mappale 728 sub.13*

Trattasi di centro medico posto al piano 1° e avente accesso esclusivo dal vano scala con ascensore ubicato al pian terreno. Di forma sostanzialmente rettangolare e posto al piano 1° ha la seguente

---

disposizione degli ambienti:

ingresso, corridoio con reception, ampio ambiente palestra/riabilitazione con annessi spogliatoi e servizi igienici, ufficio, n.7 ambulatori, ripostiglio, n.2 spogliatoi con annessi w.c. per personale, disimpegno- uscita di emergenza.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.680,00.

*Mappale 728 sub.14*

Trattasi di ampia sala polivalente di forma sostanzialmente quadrata avente lati interni di quasi 40 metri lineari privi di pareti e/o pilastri di sostegno.

A lato, vi è un'ampia tribuna completamente retrattile in poco meno di 3ml.

Comunicante si trova una zona servizi e infermeria oltre ad una cucina con magazzino raggiungibile dal corridoio/disimpegno comune con il bar e il centro natatorio.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.1831,00.

*Mappale 728 sub.15*

Trattasi di bar con accesso autonomo dalla corte ma collegato anche alla sala polivalente, alla piscina e alla palestra.

E' composto da un unico ambiente di forma sostanzialmente rettangolare oltre a ripostiglio e deposito.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.202,00.

*Mappale 728 sub.16*

Trattasi di palestra di forma rettangolare oltre all'ingresso-disimpegno e servizi igienici verso il bar attiguo al centro natatorio e ampi spogliatoi con annessi servizi igienici e docce suddivisi per genere.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.510,00.

*Mappale 729 sub.11*

Trattasi di negozio di parrucchiera composto da un unico ambiente, servizio igienico e ripostiglio/magazzino.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.73,00.

*Mappale 729 sub.14*

Trattasi di ampio hotel 4\*\*\*\* di forma sostanzialmente rettangolare che si eleva a cinque piani fuori terra oltre ad un sottotetto.

Al pian terreno a protezione dell'ingresso vi è un porticato dal quale si accede alla hall con reception, il back-office, ufficio direttore, ingresso di servizio e deposito, magazzini, lavanderia, ufficio amministrativo, angolo bar, sala tv, guardaroba, sala prima colazione, sala conferenze e servizi igienici.

Al piano 1° si rinvengono n.34 stanze oltre a locali di servizio, corridoi e il vano scale-disimpegno con due vani ascensore e montacarichi.

Al piano 2° troviamo n.36 camere oltre al disimpegno-vano scala con elevatori, corridoi e locali di servizio oltre a ballatoi con scale esterne di sicurezza, dalle quali si accede ad un locale destinato a centrale condizionamento.

Al piano 3° troviamo n.36 camere di cui 8 con balcone oltre ai corridoi, locali di servizio, disimpegno-vano scala con elevatori e ballatoi con vani scala di sicurezza.

Il piano 4° presenta sostanzialmente la medesima consistenza e distribuzione degli ambienti.

---

Così complessivamente 142 camere di cui 110 doppie, 16 singole (con balcone) e 16 familiari.

Tutte le camere hanno bagno privato pavimentati e rivestito in piastrelle di ceramica smaltata e dotato di ogni accessorio idrotermo sanitario.

Al piano 5°, raggiungibile dal solo vano scale sono ubicati due sottotetti oltre ad un locale macchine ascensore.

Le dotazioni impiantistiche e finiture visionate a campione sono datate ,realizzate all'epoca di costruzione, tipiche dei primi anni '90 del secolo scorso e mai rinnovate.

Non è possibile relazionare in merito alla conformità degli impianti in base ai disposti della legge 46/90 e successive modificazioni e integrazioni- nonche' norme specifiche del settore- in quanto non reperiti i relativi certificati.

Eccezion fatta per le parti comuni del piano 1° e 4° (riqualificate nel 2014) le restanti, incluse le camere necessitano di ammodernamento incluso il mobilio.

Anche esternamente la struttura necessita di ristrutturazione in quanto in più punti sono visibili gradi di fatiscenza.

Si evidenzia inoltre:

- che l'hotel è accessibile ai diversamente abili, vista la presenza dei vani ascensori;
- che sono visibili alcuni danneggiamenti alle strutture causa Sisma del Maggio 2012 .Non e' stata reperito nessun documento della protezione civile o VV.FF.che decreti l' inagibilità anche parziale; la domanda di accesso ai contributi regionali e' stata rifiutata.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.6029,00.

*Mappale 728 sub.15*

Trattasi di ristorante posto piano strada avente ingresso da un corridoio disimpegno in comune con l'attigua pizzeria.

Si compone di un ampio ambiente oltre corridoio di servizio, zona preparazione alimenti, cucina e zona lavaggio ed anche un locale dispensa/magazzino al piano inferiore.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.770,00.

*Mappale 728 sub.16*

Trattasi di pizzeria posta al piano stradale accessibile direttamente dall'esterno o tramite il corridoio/disimpegno in comune con l'attiguo ristorante.

E' composto di un ambiente verandato (ex gazebo) oltre al locale principale, il forno, dispensa, servizio igienico, zona lavaggio e un magazzino/ dispensa al piano sottostante.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.598,00.

*Mappale 729 sub.17*

Trattasi di baby park, già sala bowling , oltre ad altra ampia sala con bar e servizi igienici.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.760,00.

*Mappale 729 sub.18*

Trattasi di ampia sala bingo con zona uffici, guardaroba e locali cottura/dispensa, oltre a servizi igienici e deposito.

Ha l'accesso direttamente dall'esterno in corte nella porzione limitrofa alla rampa carrabile che dalla via Ponte Nuovo conduce all'intero complesso.

---

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.1587,00.

*Mappale 729 sub.19*

Trattasi di ampio centro estetico posto al pian terreno composto di un ingresso ricevimento, spogliatoi, n.7 cabine massaggio, solarium, sala benessere con bagno turco e sauna oltre a ripostigli, disimpegni e servizi igienici.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.250,00.

*Mappale 729 sub.21*

Trattasi di piano bar/discoteca costituito da un ampio ambiente oltre bar, retro, guardaroba, disimpegno, ripostiglio e servizi igienici uomini e donne.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.382,00.

*Mappale 728 sub.30*

Trattasi di tettoia aperta in struttura lignea atta ad ospitare 18 posti auto.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.252,00.

*Mappale 728 sub.31*

Trattasi di dependances dell'hotel.

Complessivamente n.7 camere dotate di bagno privato, disimpegnate da corridoio comune avente accesso direttamente dal piazzale.

Sviluppa una superficie commerciale di circa mq.164,00.

**L'intero complesso sviluppa una superficie complessiva di circa mq.15.190,00** (oltre a accessori/locali tecnici,parti comunali diverse unita' immobiliari, aree a sedime e scoperto pertinenziale )

---

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il complesso immobiliare oggetto di stima e' costituito da diverse unita' immobiliari, diverse delle quali rientrano nella categoria di beni "non ordinari" definiti più precisamente a destinazione speciale.

Tipologia di beni il cui valore risulta intrinsecamente vincolato alla funzione che rivestono: ovvero beni strumentali ad un'attività.

L'Hotel è inquadrabile nella categoria di edifici a "reddito"; è infatti per definizione un'unità immobiliare a destinazione terziaria utilizzata a servizio di accoglienza in cui convivono una componente immobiliare (bene strumentale) ed un'attività di impresa.

Per individuare il valore venale di comune commercio del bene strumentale o edificio (*termine giuridico equivalente a "il più probabile valore di mercato"*) occorre individuare quel valore che avrebbe la maggior probabilità – tra i possibili valori – di segnare il punto di incontro fra la domanda e l'offerta in libera contrattazione nella pluralità di operatori economici del mercato specifico.

L'estimo insegna che è possibile determinarne il valore attraverso la riconciliazione dei risultati ottenuti da diversi criteri di stima e più

precisamente:

A) Valore di mercato:

- per confronto o metodo comparativo

E' un metodo sintetico attraverso il quale si tratta di determinare il valore tramite paragone con altri immobili aventi similari caratteristiche, ubicazione e che siano stati oggetto di vendita in condizioni normali di mercato.

A seguito di ricerche presso l'Agenzia del Territorio di Bologna e Ferrara, non sono stati estrapolati valori di recenti compravendite o cessioni di azienda di immobili nelle immediate vicinanze.

Si riferiscono infatti a trasferimenti di meta' anni 80 e primi anni 90 del secolo scorso.

Gli altri si riferiscono a immobili con molte meno camere e servizi ma con finiture migliori e piu' recenti.

Tuttavia in base alle comparazioni eseguite -considerati i costi medi di ristrutturazione delle camere-si puo' individuare un valore di circa €39.500,00/camera

quindi :

n.149 camere x €39.500,00/camera =€5.885.500,00

(prevalenza matrimoniali/doppie)

- per capitalizzazione dei redditi

E' un metodo analitico derivante dalla capitalizzazione dei redditi netti (*calcolati per differenza tra ricavi totali lordi medi annui detraibili dal bene e le spese di gestione medie annue dirette e indirette, che è necessario sostenere, in condizioni ordinarie per realizzare i predetti ricavi*) che il bene è capace di fornire.

Tale metodo non è applicabile nel caso in esame in quanto i bilanci delle societa' -che hanno in locazione d'azienda il complesso -non risultano depositati dal 2015 (per Volterra srl ), [REDACTED] risulta inattiva, come rilevato da ispezioni eseguite dal Custode presso il portale internet del Registro Imprese italiano (Infocamere).

Ne consegue l'impossibilita' di determinare il valore mediante l'approccio reddituale per mancanza dell'elemento principale:il reddito netto o utile.

B) Valore di costo:

Si tratta di determinare il valore mediante un'analisi dei costi di costruzione a nuovo per poi procedere ad abbattimenti derivanti dallo stato d'uso e vetusta' attuali.

La formula applicabile e' la seguente:

$$Vm=(Va+Ou1e2+Op+Sp+C.c.+Se+Of+P)xKd$$

dove:

Vm identifica il valore del complesso

Va=valore dell'area (valore richiesto per aree edificabili similari ,rettificato in base alla posizione e peculiarita' dell'immobile)

Ou1 e 2= oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione (individuati in circa €.80,00/mq.)

Op=oneri professionali (circa il 5% sul C.c.)

Sp=spese generali (circa il 2% su C.c.+Op+Of+Va)

C.c.=costo di costruzione del complesso (cubatura complesso x costo al m3)

Se=costo sistemazioni esterne (circa il 3% su C.c.)

Of=oneri finanziari (relativi a Va,C,c. e Op)

P=profitto dell'imprenditore (circa 10-15% su Va+Ou1e2+C.c+Se+Sp+Of)

Kd=coefficiente di deprezzamento e vetusta' calcolato su strutture,finiture e complementi/impiantistica pari al 63%circa

Da calcoli eseguiti a parte si avra':

€. (595.192,00+1.063.300+559.585,32+266.684,04+11.191.706,40+

335.751,19+987.718,68+1.444.053,23) x 0,37

Vm=€.6.084.269,95

C) Valore di trasformazione:

Presuppone l'ipotesi che l'immobile sia oggetto di lavori di ristrutturazione per il cambio di destinazione d'uso.

Vista la peculiarita' dell'immobile,l'estensione,la conformazione e distribuzione degli ambienti ,detta trasformazione appare poco realizzabile o economicamente sostenibile.

\* \* \*

Le diverse metodologie estimative hanno portato a due distinti risultati:

- per confronto o metodo comparativo:

= € 5.885.500,00

- per valore di costo deprezzato:

= € 6.084.269,95

Fra i valori minimi e massimi lo scostamento e' contenuto entro il 4% confermando la bonta' dei risultati ottenuti.

Premesso quanto sopra, il più probabile valore di mercato attribuibile all'albergo si otterra' mediando ed approssimando i risultati dei differenti approcci estimativi adottati.

(€.5.885.500,00+€.6.084.269,95):2 =€ 5.984.884,98

Più probabile valore di mercato: € 6.000.000,00



I valori sovraesposti tengono conto della localizzazione, del sovradimensionamento rispetto al bacino d'utenza del territorio in cui e' inserito ed anche dello scadente stato manutentivo e conservativo.

Non per ultimo in grado di importanza , soffre della mancanza di riqualificazione delle finiture datate , pressoche' le medesime risalenti all'epoca costruttiva dell'immobile.

## 8.2 Fonti di informazione:

Agenzia del Territorio/Entrate di Ferrara, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ferrara, dati forniti dalla gestione,sito internet aziendale,portali internet di prenotazione alberghiera,Federalberghi,Infocamere,fonti varie di natura economico/finanziaria,Valori OMI Agenzia delle Entrate.

## 8.3 Valutazione corpi :

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie complessiva</i>	<i>Valore Complessivo</i>	<i>Valore Complessivo diritto e quota</i>
<p>Complesso Immobiliare composto da: Hotel, ex sala bingo, ex piste bowling, piano bar, centro estetico, negozio parrucchiera, palestra, centro natatorio, bar, sala polivalente, ristorante, pizzeria, centro medico, oltre a depositi, magazzini, locali tecnici/pertinenziali e ampia area scoperta esclusiva con tettoia/posti auto.</p>	<p>mq.15.190,00 (oltre a accessori/locali tecnici,parti comuni alle diverse unita' immobiliari, aree a sedime e scoperto pertinenziale )</p>	<p>€ 6.000.000,00</p>	<p>€ 6.000.000,00</p>

Valore complessivo diritto e quota

€ € 6.000.000,00

## 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disposizioni del G.E. ( min.15% )

€ 900.000,00

Riduzione del valore per contratti d'affitto d'azienda in corso.

A tal proposito occorre specificare che l'immobile e' stato oggetto di diversi contratti di affitto d'azienda , alcuni dei quali aventi per oggetto gli stessi immobili anche se stipulati in tempi diversi senza che siano intervenute risoluzione dei contratti.

Inoltre il canone pattuito e' calcolato in percentuale sui bilanci aziendali, dato non noto nonostante i diversi solleciti del Custode alla proprieta'.

Le visure eseguite presso la Camera di Commercio evidenziano che [REDACTED] Immobiliare srl ha presentato l'ultimo bilancio nel 2015 mentre [REDACTED] srl risulta inattiva.

Premesso cio' , allo stato attuale, si ritiene opportuno applicare una decurtazione al valore stimato , in via prudenziale , pari al 15% .

€ 765.000,00

Detrazione costo aggiornamenti catastali €.4.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o eventuali costi di messa in pristino/demolizione a carico dell'acquirente e al lordo del costo del collaudo degli impianti ai sensi della L.46/90 e succ. € 4.331.000,00

Nell'occasione della verifica degli impianti -ed eventuali modifiche/adequamenti-(a cure e spese dell'aggiudicatario) si potrà certificare l'immobile.

Data generazione:  
14 aprile 2022

L'Esperto alla stima

Allegati: \_\_\_\_\_ -documentazione fotografica  
-planimetria dimostrativa degli immobili

In documento a parte:n.4 fascicoli allegati

**Tribunale di Ferrara**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da:  
Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino spa

contro:

N° Gen. Rep. 117/2020

Giudice Delle Esecuzioni: Dott.Stefano GIUSBERTI

Custode Giudiziario: Avv.Gianluca Paparella tel.0532.200171

**Integrazione al rapporto di stima  
depositato con P.C.T. in data 14.04.2022**

Esperto alla stima: Geometra Giorgio Ughi

Codice fiscale: GHUGRG67M16D548X

Partita IVA: 01151050380

Studio in: Viale Cavour, 142 - 44121 FERRARA

Telefono: 0532/211035

Fax: 0532/211035

Email: geom.giorgio.ughi@gmail.com

Pec: giorgio.ughi@geopec.it



Con ordinanza del Sig.G.E. del 20.12.2022 veniva chiesto allo scrivente di indicare i presumibili costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per sanare le irregolarità edilizie riscontrate nel compendio immobiliare pignorato , dando il termine del 15.03.2023 per il deposito di un'integrazione della propria relazione di stima.

Lo scrivente si e' quindi attivato con tempestivita' a richiedere accesso agli atti edilizi del Comune di Pieve di Cento essendo l'ultima domanda risalente al novembre 2020.

L'esito della ricerca ha portato ad accertare l'esistenza di una ulteriore pratica edilizia presentata ovvero prat. 37063/16788/2021 (Prot. n. 16788 del 03/03/21) – relativa al deposito pratica sismica per interventi di riparazione danni post sisma.

Al sopralluogo eseguito in data 28.01.2023 si e' appurato che e' stato montato il ponteggio sul prospetto nord dell'edificio ad uso albergo , ma non vi erano lavorazioni in corso.



Riesaminata la documentazione in proprio possesso , eseguite le piu' opportune verifiche in riferimento ai rilievi eseguiti e, per ultimo, confortato da colloqui e informazioni assunte presso il



responsabile dell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Pieve di Cento, si e' in grado di affermare che e' possibile sanare le irregolarita' riscontrate.

E' opportuno specificare che per le tettoie antistanti la pizzeria e ristorante abusivamente eseguite e non sanabili si dovra' provvedere alla messa in pristino (l'autorizzato prevedeva la realizzazione di gazebo/pergolati).

In relazione alle differenze dimensionali riscontrate , le stesse sono riconducibili a tolleranze di cui all'art. 19 bis della legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 in quanto per il complesso - con l'eccezione delle parti abusivamente realizzate per le quali e' stata rilasciata concessione in sanatoria - sono presenti certificati di abitabilita' in cui sono riportati i sopralluoghi eseguiti dal tecnico comunale e dall'ispettore sanitario con pareri favorevoli.

Cio' premesso ,  
e fatto salvo quanto gia' specificato in rapporto di stima , ad oggi , tramite la presentazione di unica pratica di SCIA in sanatoria e' possibile regolarizzare le difformita' riscontrate riconducibili a modifiche interne,demolizioni,traslazioni, cambi di funzione, frazionamenti e fusioni eseguite successivamente al rilascio dei titoli edilizi.

Il costo presunto e' individuabile ai sensi dell'art.16 comma 1 della legge Regionale Emilia Romagna n.23/2004 in :

-€.19.000,00 a titolo di oblazione (€.1.000,00 per ciascuna unita' immobiliare)

oltre a:

-€.110,00 quali diritti di segreteria per presentazione pratica.

e

-€.10.000,00 circa di competenze tecniche per studio, redazione e presentazione pratica.

Per un importo complessivo di **€.29.110,00** circa



Salvo più precisa interpretazione, verifica e quantificazione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Pieve di Cento in sede di istruttoria conseguente alla presentazione della pratica di sanatoria completa di elaborati dettagliati secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

In alternativa alla sanatoria l'interessato potrà provvedere al ripristino dello stato legittimo.

Data generazione:

14 marzo 2023

L'Esperto alla stima



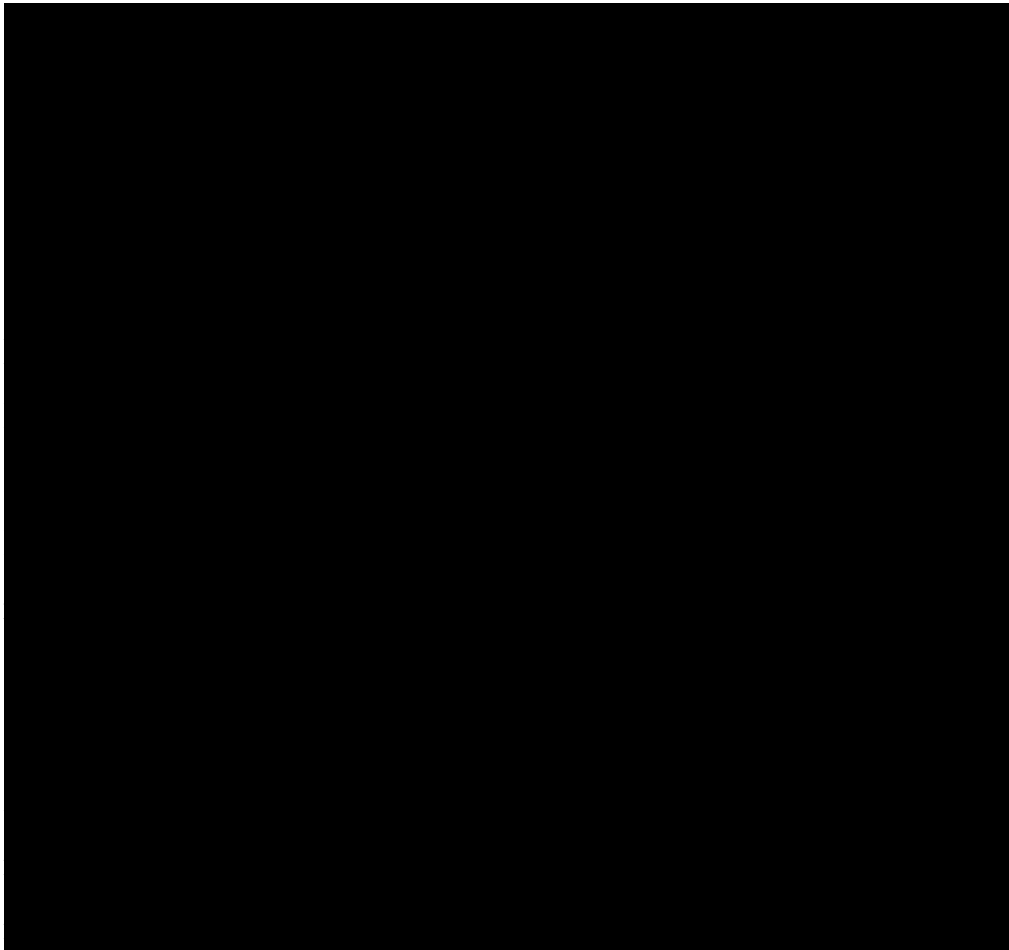
N. R. G. Es. Imm. 117/2020

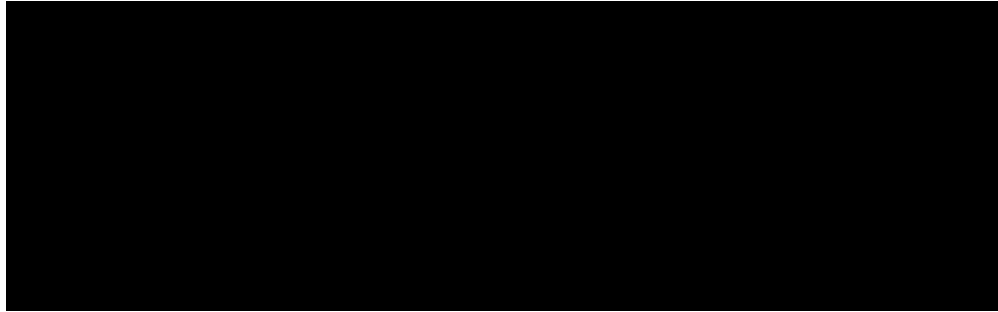


# **TRIBUNALE DI FERRARA**

*Ufficio delle esecuzioni immobiliari*

All'udienza del 22 marzo 2023 davanti al Giudice dell'esecuzione

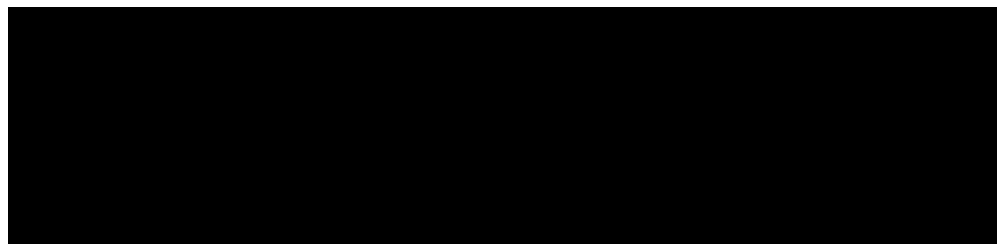




Sentito dal Giudice dell'esecuzione, l'esperto dichiara: "Quanto alla descrizione delle difformità, richiamo quanto ho già riportato nel paragrafo 7.1 dell'elaborato peritale e a pagina 3 dell'integrazione; le varie difformità sono specificamente descritte nel paragrafo 7.1. Quanto al costo presunto di sanatoria, ho indicato, a pagina 3 del supplemento all'elaborato, la somma di euro 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare a titolo di oblazione e quindi un importo complessivo di euro 19.000,00, trattandosi di 19 unità immobiliari. Il costo si ricava dall'art. 16, co. 1, della legge regionale Emilia-Romagna n. 23/2004. Alla somma dovuta a titolo di oblazione, si devono aggiungere, come ho scritto, i diritti di segreteria e le spese relative alle competenze tecniche per studio, redazione e presentazione pratica. Quanto invece ai costi relativi alla demolizione delle tettoie, ritengo che gli stessi possano essere determinati nell'importo complessivo di circa euro 3.500,00. Tale importo può essere determinato tenendo conto della necessità di utilizzare due operai per circa sette giorni; considerando che il costo giornaliero di ciascun operaio

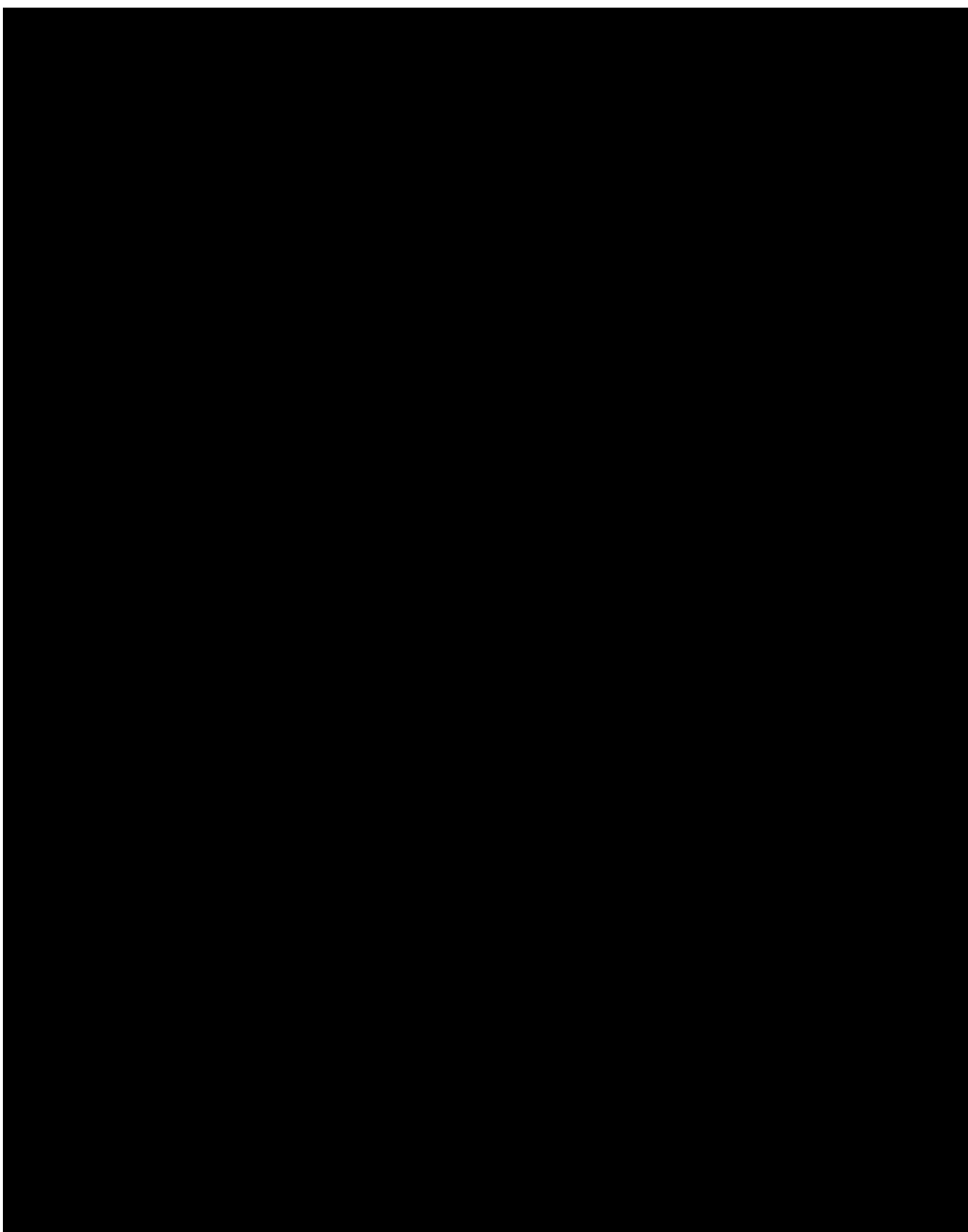


può essere determinato in euro 250,00, si ricava che il costo complessivo per la demolizione è pari ad euro 3.500,00. Le tettoie sono rappresentate negli allegati alla perizia, nella documentazione fotografica e nelle planimetrie dimostrative”.



L'esperto dichiara: “Ho determinato il valore del compendio immobiliare al netto delle decurtazioni indicate nell'elaborato in complessivi euro 4.331.000,00. Come ho scritto inizialmente nella perizia, tale importo teneva conto delle presunte somme necessarie per l'eliminazione delle difformità riscontrate. Oggi, avendo individuato il presumibile costo necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate, è possibile affermare che le stesse incidono nella misura del 6 per mille sul valore di stima, tenuto conto già delle detrazioni da me indicate. Ritengo quindi che il valore complessivo del compendio non sia sostanzialmente mutato rispetto alla valutazione iniziale. Se si volesse tener conto del costo di regolarizzazione delle difformità riscontrate, il valore del compendio immobiliare sarebbe pari ad euro 4.301.890,00”.





L'esperto, a questo punto, dichiara: “La descrizione dell'intero complesso è identificata con i mappali 728 e 729, con i relativi subalterni, al Catasto Fabbricati. In perizia, a pagina 4, ho solo

specificato che l'area a sedime coperta e scoperta dell'intero complesso è altresì identificata al Catasto Terreni con i mappali 728 e 729. Ribadisco che non esistono ostacoli al trasferimento del compendio immobiliare nello stato in cui esso si trova”.

Il Giudice dell'esecuzione,  
in accoglimento dell'istanza del creditore precedente, differisce l'udienza, per consentire l'esame del documento, al 29 marzo 2023, alle ore 12.00.

Il Giudice dell'esecuzione  
*(dott. Stefano Giusberti)*