

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ALESSANDRO FAROLFI

* * *

N. 175/2020

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza 02.02.2022

Ore 10:30

contro

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 04/08/2021 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 22/10/2020. L'incarico conferito assegna all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

1. provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

2. identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei

confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

3. verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Solo ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi;

4. accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento e verifichi la conformità delle stesse e dei dati catastali allo stato di fatto;

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti e nel caso di immobili che hanno provenienza successoria segnali la eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione di eredità;

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti;

8. provveda a verificare, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli trascritti, di carattere storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T.U. Beni Culturali, diritti di

prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

11. verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale nei previsti casi di legge;

12. provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità, nei previsti casi di legge;

13. per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo le caratteristiche di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando orientativamente l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure

amministrative e sanzionatorie;

14. in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando orientativamente gli eventuali costi della stessa; 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, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto D.P.R. 380/2001, specificando orientativamente il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

15. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

16. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al C.F., provveda, previo specifica autorizzazione e a fronte di specifico preventivo di spesa a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

17. segnali eventuali variazioni colturali o cambi d'uso;

18. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche dei parametri OMI), 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 di 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 15% sul valore finale);

19. nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; provveda inoltre a verificare l'esistenza di creditori iscritti, di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli sull'intero immobile, anche con riferimento alle quote non pignorate;

20. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie,

destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...);

21. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, e, quando necessario, richieda l'autorizzazione, previo specifico preventivo, a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

22. acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

23. acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

24. acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

25. segnalare al Custode di verificare presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

26. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

27. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'ALLEGATO "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

28. provveda infine ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia al debitore a mezzo P.E.C. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria), i documenti ritirati nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

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 Ravenna, presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna, espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

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

o DATI DI PIGNORAMENTO

- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- o PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- o PROVENIENZA DEL BENE
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- o ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE (fiscali, condominiali)
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA
- o STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- o DESCRIZIONE DEL BENE
- o CONSISTENZA COMMERCIALE
- o 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 09.09.2020, trascritto in data 05/11/2020

R.G. n. 17908 R.P. n. 12292 è stata pignorata la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore _____:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

(C.F. _____) con

sede in _____ () – **proprietaria 1/1**

Sezione Sant'Alberto (SA) Foglio 80

o Part. 19, Cat. D/2, viale Italia n. 58;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di struttura alberghiera denominata Hotel Solaria, costruita nel 1970 e successivamente ampliata e ristrutturata, costituita da 6 piani fuori terra oltre al lastrico solare di copertura. Il Piano Terra è costituito dalle zone di servizio e dai locali tecnici, Il Piano Primo è composto dalle zone di soggiorno, della reception, della sala pranzo, dalle cucine e dai locali di amministrazione dell'attività. I piani dal secondo al quinto sono adibiti alle camere da letto con i relativi bagni. Complessivamente sono presenti n. 47 camere. Esternamente il fabbricato insiste su un lotto di mq. 1590 ed è dotato di parcheggio interno sul retro e di una piscina esterna sul fronte, il tutto sito in Comune di Ravenna, località Marina Romea, viale Italia n. 58, per una superficie commerciale di circa mq. 1.954.

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna beni intestati a:

(C.F.) con

sede in () – proprietaria 1/1

Sez. Urb. SA - Foglio 80 – Part. 19o **Sub 1**, Categoria D/2, Z.C. 2,

Rendita: € 18.134,00

Indirizzo: viale Italia n. 58, P.T.-6

Si segnala che la planimetria catastale non risulta aggiornata allo stato di fatto sul posto a seguito di alcune modifiche ai divisori interni.

* * *

CONFINI

Ragioni , , , , , ,
 , parti condominiali della particella 429, viale Italia.

* * *

PROPRIETÀ

(C.F.) con

sede in () – proprietaria 1/1

* * *

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

Nell'atto di pignoramento, così come nella nota di trascrizione, è stato omissso il subalterno dell'immobile che è il numero 1 (unico subalterno della particella), così come si evince dalla visura catastale (vedi All. 3).

* * *

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni: Non sono presenti parti comuni.

Servitù: dalle indagini effettuate e dallo studio della documentazione ipocatastale prodotta in atti nonché dall'analisi dell'atto di provenienza, sono stati rilevati i seguenti vincoli e servitù:

- vincolo forestale trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna in data 1 luglio 1958 vol. 2031 art. 3190;

- vincolo di destinazione a favore della Regione Emilia Romagna trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna in data 3 luglio 1993 art. 5510 (vedi All. 9);

- atto unilaterale d'obbligo trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Ravenna in data 19 ottobre 1992 art 8636 (vedi All. 10).

* * *

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO

DEI BENI

Trattandosi di persona giuridica, il quesito non è attuabile.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

Con atto di compravendita notaio _____ del _____ Rep.

_____, Racc. _____, trascritto a Ravenna in data _____ R.G. n. _____ R.P. n.

_____, la ditta _____ acquistava la

piena proprietà del fabbricato e della relativa corte di pertinenza (All. 5).

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedi certificazione notarile.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio Territoriale di Ravenna, risultano registrati in data anteriore alla data del pignoramento i seguenti contratti:

Contratto di locazione di immobile ad uso non abitativo sottoscritto in data _____ tra la società _____, quale locatrice e la società _____, quale conduttore, registrato a _____ in data _____ al n. __, serie 3T, avente per oggetto una porzione dell'edificio di circa mq. 10 identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al foglio 80, particella 19. Il contratto, della durata di anni 9 a decorrere dal 20.07.2015 e scadenza il 19.07.2024. Il canone di locazione è pattuito in Euro 8.500,00 annui (All. 7).

Il contratto risulta risolto in data 19.01.2018.

Contratto d'affitto d'azienda sottoscritto in data _____ tra la società _____, quale parte concedente e la società _____, quale parte conduttrice, registrato a _____ in data _____ al n. __, serie 1T e depositato presso il Registro Imprese di Ravenna in data _____ al numero _____, avente per oggetto la gestione e la conduzione dell'Hotel Solaria a 3 stelle completamente arredato in ogni sua parte e agibile in tutti i suoi impianti, attrezzature ed arredi, comprensivo dell'area scoperta circostante, sito nel Comune di Ravenna, frazione Marina Romea, viale Italia n. 58, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna al foglio 80, particella 19. Il contratto, della durata di anni 3 a decorrere dal 18.04.2016 e prima scadenza al 18.04.2019 con tacita proroga di anno in anno e possibilità di risoluzione entro il 31 ottobre di ogni anno. Il canone di locazione è pattuito in Euro 50.000,00 annui oltre IVA per la

prima annualità, rivalutato del 75% della variazione dei prezzi dell'indice ISTAT in 3 rate uguali scadenti il 31 luglio, il 31 agosto ed il 30 settembre (All. 8).

* * *

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Vista la natura dei ben in oggetto, non ci sono oneri di natura condominiale.

* * *

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla richiesta delle pratiche intestate ai diversi proprietari che si sono succeduti nel corso del tempo e di quanto riportato nell'atto di provenienza, lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Ravenna ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- 1) **Licenza Edilizia n. 1834 del 09.08.1969** – P.G. n. 3658 del 30.01.1969 intestata a _____ ed avente per oggetto la costruzione di un albergo;
- 2) **Licenza Edilizia n. 3758 del 10.12.1969** – P.G. n. 3658 intestata a _____ ed avente per oggetto la costruzione di una fognatura;
- 3) **Licenza Edilizia n. 291 del 20.03.1970** – P.G. n. 2048 del 22.01.1970 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante ad un albergo (variante interna);
- 4) **Licenza Edilizia n. 363 del 01.04.1970** – P.G. n. 5792/70 intestata a _____ ed avente per oggetto la costruzione della recinzione;
- 5) **Certificato di abitabilità prot. n. 11415 del 09.06.1970**;
- 6) **Licenza Edilizia n. 1031 del 26.05.1971** – P.G. n. 9565 del 25.03.1971 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante esterna albergo (scala esterna, servizio cucina);
- 7) **Concessione Edilizia n. 2062 del 08.10.1991** – P.G. n. 33461 del 24.08.1990

intestata a _____ ed avente per oggetto l'ampliamento di fabbricato alberghiero e costruzione piscina;

8) **Autorizzazione Edilizia n. 2386 del 26.10.1990** – P.G. n. 33462 del 24.08.1990 intestata a _____ ed avente per oggetto la modifica di recinzione di fabbricato alberghiero;

9) **Autorizzazione Edilizia n. 440 del 16.03.1992** – P.G. n. 1044 del 11.01.1992 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante in corso d'opera alla costruzione di recinzione di fabbricato alberghiero;

10) **Concessione Edilizia n. 2319 del 30.10.1992** – P.G. n. 1046 del 11.01.1992 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante in corso d'opera all'ampliamento di fabbricato alberghiero e costruzione piscina;

11) **Autorizzazione Edilizia n. 219 del 18.01.1993** – P.G. n. 2104 del 18.01.1993 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante in corso d'opera alla costruzione di recinzione di fabbricato alberghiero;

12) **Autorizzazione Edilizia n. 307 del 26.02.1993** – P.G. n. 2102 del 18.01.1993 intestata a _____ ed avente per oggetto la variante in corso d'opera alla costruzione di piscina;

13) **Certificato di abitabilità prot. n. 21658 del 18.10.1993;**

14) **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 9183 del 06.03.1997** presentata da _____ ed avente per oggetto l'installazione dell'impianto termico in fabbricato alberghiero;

15) **Permesso di Costruire n. 80 del 06.02.2008** – P.G. n. 99593 del 31.10.2007 intestata a _____ ed avente per oggetto la sopraelevazione di edificio alberghiero (Hotel Solaria);

16) **Denuncia di Inizio Attività prot. n. 7094 del 24.01.2011 – Pratica 419/2011**

presentata da _____ ed avente per oggetto la variante in corso d'opera per la sopraelevazione di edificio alberghiero (Hotel Solaria);

17) **Autorizzazione SUAP n. 1263/2015 del 11.06.2015 – P.G. 47606/2015 del**

09.04.2015 intestata a _____ avente per oggetto la costruzione di antenna per la telefonia mobile;

18) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 100676 del 20.07.2015 –**

pratica n. 4860/2015 del 11.06.2015 intestata a _____ avente per oggetto la costruzione di antenna per la telefonia mobile;

19) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria prot. n. 45998 del**

22.03.2017 – pratica n. 2275/2017 intestata a _____ avente per oggetto la sanatoria delle opere interne ed esterne al fabbricato;

20) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. n. 64000 del 18.04.2017 –**

pratica n. 3010/2017 intestata a _____ avente per oggetto l'adeguamento alla L.13/89 (accessibilità) di n. 3 bagni e messa a dimora di n. 6 alberi;

21) **Comunicazione prescrizione abusi minori prot. n. 98787 del 14.06.2017**

intestata a _____ ed avente per oggetto la recinzione del fabbricato;

22) **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in variante prot. n. 105092 del**

23.06.2017 – pratica n. 5091/2017 intestata a _____ avente per oggetto la variante alla SCIA prot. 64000/2017;

23) **Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità prot. n. 127549**

del 28.07.2017 - pratica n. 6171/2017 intestata a

_____ per le opere di sopraelevazione eseguite con

PdC n. 80/2008 e successive varianti;

24) **Comunicazione di Inizio Lavori di installazione di impianto di ponte radio**

prot. n. 201124 del 13.11.2018 effettuata da _____.

Dall'analisi dei permessi edilizi e da quanto sommariamente rilevato durante il

sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità interne 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.

Tali difformità possono essere sanate ai sensi dell'art. 16bis e 17 della Legge

Regionale 21 ottobre 2004 n. 23 e s.m.i., con la corresponsione di una

sanzione pari all'aumento del doppio del valore venale dell'immobile

conseguente alla realizzazione delle opere con un minimo di € 2.000,00, oltre

alle spese tecniche di redazione della pratica edilizia in sanatoria da parte di

un tecnico abilitato che si stimano in circa complessive € 5.000,00 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

Come si evince anche dal contratto allegato alla presente (All. 8), l'immobile risulta

occupato dalla ditta _____ con contratto d'affitto d'azienda sottoscritto in data _____, registrato a _____ in data _____ al n. _____, serie 1T e depositato presso il Registro Imprese di Ravenna in data _____ al numero _____.

Alla data del sopralluogo, come si evince anche dalla relazione fotografica allegata (All. 4), l'immobile risulta arredato e utilizzato.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di stima sono posti nella località marittima di Marina Romea sulla strada principale della località balneare adiacente alla pineta che fronteggia il mare.

Il fabbricato è una struttura alberghiera a 3 stelle denominata Hotel Solaria, costruita nel 1970 e successivamente ampliata e ristrutturata, costituita da 6 piani fuori terra oltre al lastrico solare di copertura. Il Piano Terra è costituito dalle zone di servizio e dai locali tecnici, Il Piano Primo è composto dalle zone di soggiorno, della reception, della sala pranzo, dalle cucine e dai locali di amministrazione dell'attività. I piani dal secondo al quinto sono adibiti alle camere da letto con i relativi bagni per complessive n. 47 camere. Esternamente il fabbricato insiste su un lotto di mq. 1590 ed è dotato di parcheggio interno sul retro e di una piscina esterna sul fronte, il tutto sito in Comune di Ravenna, località Marina Romea, viale Italia n. 58, per una superficie commerciale di circa mq. 1.954.

Il grado delle finiture del fabbricato è ordinario, datato, in buono stato di manutenzione e conservazione.

o Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;

o Pavimenti in ceramica;

o Porte interne in legno tamburato;

- o Finestre: telai in alluminio con vetrocamera;
- o Bagni dotati di doccia e sanitari;
- o Impianto elettrico: sottotraccia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;
- o Impianto di riscaldamento: autonomo con pannelli radianti a pavimento. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;
- o Impianto di condizionamento: a split con unità esterna nella corte esclusiva.

* * *

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.

Piano Terra	Fabbricato	ca. mq. 369,00	x 100% =	mq. 369,00
	Portico fronte	ca. mq. 35,87	x 25% =	mq. 8,97
	Portico retro	ca. mq. 4,42	x 25% =	mq. 1,11
Piano Primo	Fabbricato	ca. mq. 394,57	x 100% =	mq. 394,57
	Portico fronte	ca. mq. 35,66	x 25% =	mq. 8,92
	Portico retro	ca. mq. 4,25	x 25% =	mq. 1,06
Piano Secondo	Fabbricato	ca. mq. 278,48	x 100% =	mq. 278,48
Piano Terzo	Fabbricato	ca. mq. 278,38	x 100% =	mq. 278,38
Piano Quarto	Fabbricato	ca. mq. 278,74	x 100% =	mq. 278,74
Piano Quinto	Fabbricato	ca. mq. 276,03	x 100% =	mq. 276,03
Corte		ca. mq. 1 180,00	x 5% =	<u>mq. 59,04</u>

TOTALE mq. 1 954,30

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di fabbricato ad uso alberghiero composto da 47 camere con ristorante posto in località Marina Romea nel Comune di Ravenna, viale Italia n. 58. È opportuno sottolineare che dalla stima così come dalla vendita, **sono esclusi tutti gli arredi delle camere, del ristorante e del bar nonché tutte le attrezzature della cucina.**

Occorre premettere che la stima di un fabbricato ad uso alberghiero risulta particolarmente difficile vista la mancanza di valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la categoria in oggetto e la totale mancanza di compravendite in libero mercato che allo stato attuale sono limitate alle aste giudiziali.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato, risalente agli inizi degli anni '70 e delle successive opere di ammodernamento, dell'ordinario grado delle finiture, del buono stato di conservazione e manutenzione generale, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di dover procedere alla stima del più probabile valore commerciale del bene in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, effettuando una stima per comparazione dei prezzi. Di norma, il parametro su cui si basa la stima, è il valore medio a metro quadrato che, per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, non è sempre disponibile ma che, sulla base delle considerazioni sopra esposte, si può stimare in **€ 750,00/mq.**

Nel caso di un immobile alberghiero può essere utilizzato anche il valore medio a camera o a posto letto. Il dato di riferimento che si ritiene di assumere è il prezzo a

camera, che per strutture alberghiere aventi le stesse caratteristiche per categoria e ubicazione, può variare da € 28.000,00 a € 32.000,00 nel comprensorio ove i dati sono stati desunti direttamente da tecnici e operatori del settore.

Per cui, considerando in particolare la destinazione d'uso, la posizione dell'immobile, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse, si assume il valore di **€ 30.000,00/camera.**

Per cui:

a) Stima con valore a metro quadrato commerciale

mq. 1 954,30 x €. 750,00/mq. = € 1.465.725,00

b) Stima con valore a camera

n. 47 camere x €. 30.000,00/camera = € 1.410.000,00

Si ritiene quindi di assumere come valore di riferimento, il valore della media aritmetica tra i valori scaturiti dalle due metodologie di stima. Per cui:

Valore di mercato della piena proprietà e in stato manutentivo normale

€ 1.437.862,50

A detrarre:

- Spese ed oblazione per la sanatoria delle difformità sanabili (comprensivo di IVA e cassa previdenziale) €

8.405,00-

Valore di mercato della piena proprietà nello stato di fatto

e di diritto (ad esclusione degli arredi e delle attrezzature) € 1.429.457,50

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 della piena proprietà a base d'asta arrotondato a

€ 1.215.000,00

(Euro Unmilione duecentoquindicimila/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 10 dicembre 2021

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

- 1) Estratto di mappa Comune di Ravenna, Sezione B, foglio 80 All. C
- 2) Planimetria catastale sezione SA, foglio 80, particella 19, sub. 1
- 3) Visura Catasto Fabbricati sezione SA, foglio 80, particella 19, sub. 1
- 4) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 17)
- 5) Atto di provenienza Notaio Del Gaudio di Rimini
- 6) Relazione Notarile Notaio Sartorelli di Roma
- 7) Contratto di locazione Vodafone Omnitel B.V. del 13.03.2015
- 8) Contratto d'affitto d'azienda MEC 1 S.r.l. del 18.04.2016
- 9) Trascrizione vincolo di destinazione art. 5510 del 3 luglio 1993
- 10) Trascrizione atto unilaterale d'obbligo art 8636 del 19 ottobre 1992
- 11) Licenza Edilizia n. 1834 del 09.08.1969
- 12) Licenza Edilizia n. 3758 del 10.12.1969
- 13) Licenza Edilizia n. 291 del 20.03.1970
- 14) Licenza Edilizia n. 1031 del 26.05.1971
- 15) Concessione Edilizia n. 2062 del 08.10.1991
- 16) Autorizzazione Edilizia n. 2386 del 26.10.1990
- 17) Autorizzazione Edilizia n. 440 del 16.03.1992
- 18) Concessione Edilizia n. 2319 del 30.10.1992
- 19) Autorizzazione Edilizia n. 219 del 18.01.1993
- 20) Autorizzazione Edilizia n. 307 del 26.02.1993

