

	ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®	
	TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. *****	
	ASTE GIUDIZIARIE® ***	ASTE GIUDIZIARIE® N. *****
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	R.G. ESEC.
	Promosso da:	<u>Udienza *****</u>
	*****	<u>Ore *****</u>
	contro	

	Il Giudice dell'Esecuzione dott. ***** , con decreto in data 09/02/2024	ASTE GIUDIZIARIE®
	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 12/02/2024. 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>	
	- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della	
	Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;	
	oppure:	
	- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile	
	sostitutiva.	
	ASTE GIUDIZIARIE® ASTE GIUDIZIARIE®	ASTE GIUDIZIARIE®
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	



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 se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta

certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al

G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se

	possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino; 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati 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	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

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 antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o 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 Alfonsine, 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 la piena proprietà dei seguenti beni immobili, a favore di *****:

Catasto Fabbricati del Comune di Alfonsine beni intestati a:

***** , sottoponendo ad esecuzione forzata il seguente bene:

quota di 1/1 dell'immobile sito nel Comune di Alfonsine, via Duccio Galimberti n. 5, distinto al Catasto dei Fabbricati di Ravenna al foglio 99, part.la 134 sub. 1.

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà di albergo e ristorante posto nel Comune di Alfonsine (RA) in Via Duccio Galimberti n. 5.

Il fabbricato dalla superficie di mq. 923,98, elevato a due piano fuori terra, è composto

da 4 (quattro) vani più servizi al piano terra e 7 (sette) camere con relativi servizi al piano primo adibiti ad albergo, bar, ristorante e pizzeria con annessa area di sedime e cortiliva.

Si segnala che a seguito del sopralluogo, si sono rilevate diverse difformità rispetto alle pratiche edilizie presenti che necessitano, come meglio esplicitato nella Sezione Indagine Amministrativa, 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 Alfonsine beni intestati a:

***** ***** ***, con sede in ***** Via ***** n. **, C.F. e P.I. ***** qui rappresentata dall'Amministratore Unico Sig. ***** ***** nato ad ***** (**) il **/**/**** ed ivi residente in Via ***** n. *, C.F. *****, in ragione della quota di 1/1 della proprietà;

Foglio 99– Part. 134

○ **Sub 1**, Categoria D/2, Rendita € 10.224,40

Indirizzo: Via Duccio Galimberti n. 5 Piano T-1

Si segnala che le planimetrie catastali non risultano aggiornate.

* * *

CONFINI

***** ***** , ***** ***** , ***** ***** , ***** ***** .

* * *

PROPRIETÀ

***** * *****

(C.F. *****)

rappresentata dall'Amministratore Unico sig. ***** nato ad ***** (**) il

//**** - proprietario 1/1.

* * *

**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:** 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, non sono stati rilevati vincoli
e servitù apparenti, se non quelli presenti nella relazione notarile.

* * *

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

Trattandosi di persona giuridica, il quesito non è attuabile.

* * *

PROVENIENZA DEI BENI

***** con sede in ***** (**) C.F. ***** divenne proprietaria per la
quota di 1/1 in virtù di compravendita del **/**/**** ricevuto dal Notaio ***** di

***** (**) numero di repertorio *****/****, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di





Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** dal signor ***** nato a ***** il

//****.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale in atti presente nel fascicolo telematico, a tutto il 2024, sono state rilevate le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) IPOTECA VOLONTARIA

Derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** per Euro 300.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 200.000,00 a favore di ***** ** ***** **

b) IPOTECA LEGALE

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** per Euro 30.627,10 di cui per capitale Euro 15.313,55 a favore di ***** ***** **

c) IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Avente ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** per Euro 77.259,30 di cui per capitale Euro 38.629,65 a favore di ***** ***** ***** * ***** ***** ***** **

d) IPOTECA A CONCESSIONE AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** per Euro 379.602,08 di cui per capitale Euro 189.801,04 a favore di ***** ***** ***** _ *****

e) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto all'Agenzia del territorio di Ravenna in data **/**/**** ai numeri ****/**** a favore di ***** ** **.



Firmato Da: BACCINI FILIPPO Enessb Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f519fd4712db8e1415e06cc341c6



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Ravenna – Ufficio

Territoriale di Ravenna – Sportello di Lugo, Ravenna e Faenza, risulta registrato un contratto di locazione con data anteriore alla data del pignoramento.

Il contratto è stato stipulato il **/**/**** e registrato il **/**/**** fino al **/**/**** al n. ****

– serie ** e codice identificativo *****, il corrispettivo annuo ammonta a € 24.000,00 annuo.

Il canone del contratto di locazione, ad avviso dello scrivente, risulta congruo in quanto il tasso di rendimento sul valore di mercato a base d'asta, riportato successivamente, è pari al 3,5%.

Si evidenzia che nell'art. 2 del contratto di locazione consegnatoci dal Custode durante il sopralluogo, sembra che sia locata solamente una porzione del fabbricato, ma non essendoci delle piantine allegate di riferimento la definizione risulta essere molto incerta.

ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non sono presenti oneri a carico dell'acquirente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato di cui sono parti le porzioni in oggetto è stato costruito in base a concessione edilizia rilasciata dal Comune di Alfonsine nell'anno 1980.

Lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Alfonsine ha prodotto un fascicolo contenente le seguenti pratiche:

- 1) **Concessione Edilizia n. *** prot. n. *** del **/**/**** per la costruzione del fabbricato

2) **Variante alla lic. n. * n. ****** prot. n. **** del **/**/****

3) **Nulla Osta** prot. n.***** del **/**/**** per l'installazione di uno striscione pubblicitario

4) **Abitabilità con sopralluogo** prot. n. **** del **/**/****

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 ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Si STIMANO complessivamente, oblazione e spese tecniche, in circa € 20.000,00 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 dalla sig. ***** l'immobile risulta occupato dalla Società **** di ***** * * * come da contratto di locazione allegato.

* * *

DESCRIZIONE DEI BENI

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere un complesso immobiliare adibito ad albergo, bar, ristorante e pizzeria con annessa area di sedime e cortiliva situato in Via Duccio Galimberti n. 5 ad Alfonsine (RA).



Il piano terra risulta così suddiviso: Hall di ingresso, magazzino, 5 WC con i relativi antibagno e spogliatoio, dispensa, cucina, pizzeria e bar/ristorante, l'ingresso alla centrale termica è consentito solo dall'esterno.

A piano primo dal corridoio si ha accesso a 7 camere da letto, 7 Wc, un ripostiglio, un guardaroba

Le finiture del fabbricato sono datate e risalenti all'epoca della costruzione ma in sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

- o Pareti interne e soffitti intonacati e tinteggiati;

- o Pareti esterne intonacate e tinteggiate;

- o Cornicione in c.a.,

- 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 Ampia area cortiliva in discreto stato di manutenzione;

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

- o Impianto di riscaldamento: caldaia. Certificato di conformità dell'impianto non rilevato;

Considerando la disposizione interna dell'immobile e le sue conformità strutturali e impiantistiche, si precisa che lo stesso non risulta comodamente divisibile in lotti se non con costi elevati di intervento.

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.

Piano Terra $(28,21 \times 18,93) + (15,77 \times 6,31) + (2,25 \times 2,20) = 638,47 \text{ mq}$

$638,47 \text{ mq} \times 100\% = 638,47 \text{ mq}$

Piano Primo $(22,01 \times 6,52) + (15,50 \times 6,59) = 245,65 \text{ mq}$

$245,65 \text{ mq} \times 100\% = 245,65 \text{ mq}$

Terrazza non praticabile $(18,55 \times 9,42) + (6,14 \times 6,12) + (6,15 \times 3,14) = 231,62 \text{ mq}$

$231,62 \text{ mq} \times 10\% = 23,16 \text{ mq}$

Corte Esclusiva $835,20 \text{ mq} \times 2\% = 16,70 \text{ mq}$

TOTALE mq. 923,98

* * *

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione dei beni, trattasi di piena proprietà di ristorante – pizzeria e albergo in via Duccio Galimberti n. 5 ad Alfonsine.

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, con annesso ristorante pizzeria risulta particolarmente difficile vista la mancanza di valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la categoria in oggetto, per immobili aventi la medesima destinazione d'uso e la totale mancanza di

Firmato Da: BACCHINI FILIPPO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial# 1fa4f519fb4712cb8e1415e06cc341c6

Arrotondato a € 690.000,00 (Euro seicentonovantamila/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 7 giugno 2024

IL CONSULENTE TECNICO

(geom. Filippo Bacchini)

Allegati:

- 1) Visura per immobile Foglio 99, Particella 134, Sub 1.
- 2) Estratto di mappa Comune di Alfonsine, foglio 99.
- 3) Planimetria catastale, Foglio 99, particella 134, sub. 1.
- 4) Relazione fotografica (da n. 1 a n. 10).
- 5) Verbale di primo Accesso
- 6) Comunicato Agenzia delle Entrate per contratti di locazione

