Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Samuele Labanca

* * *

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel procedimento di

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 38/2024

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXX)

contro:

XXXXXXXXXXXXXX

intervenuti:

XXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 38/2024

* * *

LOTTO N. 1

ALBERGO/PENSIONE (GIÀ DENOMINATO I SITO NEL COMUNE DI CERVIA (RA), VIALE DUE GIUGNO N. 154, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA AL FOGLIO 15, PARTICELLA 763

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito n. 1

Alla data del 07.05.2024 i beni immobili oggetto di stima risultavano cosi identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate, Catasto Fabbricati:

- Intestati catastali:

  XXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXXXXX (RA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

  Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024

  Dati identificativi: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **763**

  Partita: **1008775** Busta mod.58: **16425**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **CERVIA (C553) (RA)**

Foglio **15** Particella **763**

Classamento: Rendita: **Euro 11.434,36** Rendita: **Lire 22.140.000** Categoria **D/2** Foglio **15** Particella **763**

Indirizzo: VIALE DUE GIUGNO n. 154 Piano S1-T - 1-2 - 3-4

Alla data del 07/05/2024 i beni immobili oggetto di stima risultavano cosi identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate, Catasto Terreni:

- Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024

  Dati identificativi: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **763**

  Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

  Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **763**

  Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **732 m²**

CONFINI

Quesito n. 1

Confini con ragioni viale Due Giugno, XXXXXXXXXXXXXX (Part. 1103), XXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXXX (Part. 1104), varie proprietà (Part. 700), XXXXXXXXXXXXXX (Part. 745), salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Quesiti nn. 1 e 10

Stante la natura del bene e l'autonoma utilizzabilità, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o una formazione in ulteriori lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

Quesito n. 1

Il bnee oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati, risultando altresì autonomi ed indipendenti; pertanto non si ritiene necessario procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n. 2

Struttura alberghiera non più in funzione da alcuni anni, in cattivo stato di conservazione e manutenzione, già denominata (al tempo con classificazione a tre stelle) e sita in Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, in viale Due Giugno n. 154, a poca distanza dalle spiagge e lungo uno dei viali principali della località.

Il fabbricato (originario degli anni '50-'60) si sviluppa su quattro piani fuori terra (oltre a una piccola porzione interrata) e appare avere struttura mista in muratura e cemento armato, con solai in laterocemento e copertura e copertura a falde.

L'immobile è in condizioni di disuso e inutilizzo da diversi anni e presenta finiture e caratteristiche superate.

Sono nel frattempo intervenuti evidenti danneggiamenti alla struttura consistenti nella rottura di tutti i sanitari dell'immobile (comunque già ampiamente superati), oltre al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

danneggiamento (con asportazione) di ampie parti dell'impianto elettrico della struttura. Sono stati ulteriormente danneggiati alcuni infissi e abbattute alcune partizioni murarie a piano terra.

In particolare, presenta:

- infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili
- pavimentazioni interne in varie tipologie (generalmente ceramica, gres e marmette)
- ha ascensore a servizio dei piani principali
- impianto di riscaldamento non presente (impianto di condizionamento al solo piano terra)
- in generale, non verificata e non verificabile la conformità degli impianti né la rispondenza ad eventuali norme di settore

Risulta composto:

- a piano interrato: cantina
- a piano terra: sala pranzo, hall/soggiorno, reception, centrale termica, bar, bagni con antibagno, cucina con dispensa; piccolo ripostiglio in esterno
- a piano primo: disimpegno, ripostiglio, n. 9 camere con bagno interno e balcone
- a piano secondo: disimpegno, ripostiglio, n. 9 camere con bagno interno e balcone per alcune di queste
- a piano terzo: disimpegno, ripostiglio, n. 9 camere con bagno interno e balcone per alcune di queste
- a piano sottotetto: disimpegno, n. 5 camere per il personale, WC, zone a sottotetto di altezza inferiore

Area cortilizia in parte pavimentata e in generale a cortile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Considerazioni generali: l'immobile appare in cattivo stato di conservazione e necessita in generale di interventi di adeguamento, ristrutturazione e ammodernamento per il riutilizzo a struttura alberghiera.

Superfici/consistenza: numero di camere nell'attuale configurazione: 27 camere; superficie della struttura alberghiera: mq 1.046.

ASSOGETTABILITÀ AD IVA

Quesito n. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante (essendo il tema di carattere essenzialmente tributario), trattandosi di fabbricato a destinazione alberghiera in categoria D/2, il bene appare un fabbricato strumentale in cessione da soggetto IVA (diverso dall'impresa di costruzione e/o ristrutturazione) e dunque la vendita appare imponibile IVA per opzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn. 3 e 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di fusione per incorporazione di società in accomandita semplice in società in accomandita semplice del 30.03.2001, Notaio A. Forlini di Cervia (RA), Rep. 1.330/576, trascritto il 17/04/2001 ai nn. 6.411/3.917), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

A) in ossequio a quanto disposto dall'art. 40 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985, sue successive modifiche e integrazioni, che il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente lo stesso ha subito interventi per i quali il Comune di Cervia ha rilasciato i seguenti provvedimenti:
** licenza edilizia n. 378/669 del 9 ottobre 1975*
** concessione edilizia n. 91/161 del 12 aprile 1978*
** concessione edilizia n. 51/133 del 15 marzo 1983*
** concessione edilizia in sanatoria n. 4851 del 18 ottobre 1998*
che lo stesso non ha subito altri interventi o mutamenti di destinazione d'uso che avrebbero richiesto il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia a seguito di presa visione svolta in data 27/06/2024 (a seguito di richiesta del 04/06/2024), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione dal Comune di Cervia:

- licenza edilizia del 27/02/1953 per costruzione di una villa rilasciata a seguito di domanda del 27/02/1953 prot. 1239, prat. ed. 133/1953

  Oggetto di certificato di abitabilità rilasciata in data 09/04/1955, n. 347/1955
- licenza edilizia del 15/02/1955 per ampliamento di una villa rilasciata a seguito di domanda del 15/02/1955 prot. 871, prat. ed. 69/1955
- licenza edilizia del 06/12/1956 per sopraelevare e modificare la pensione a seguito di domanda del 01/12/1956 prot. 7024, prat. ed. 837/1956
- domanda del 20/07/1960 prot. 4906, prat. ed. 458/1960 per sopraelevazione pensione (respinta)
- licenza edilizia del 09/08/1960 per sopraelevazione pensione a seguito di domanda del 09/08/1960 prot. 5300, prat. ed. 479/1960
- licenza edilizia del 21/04/1961 per variante piano terra e servizi a seguito di domanda del 17/04/1961 prot. 3153, prat. ed. 280/1961

  Oggetto di certificato di abitabilità rilasciata in data 04/07/1961, n. 156/1961 e (a completamento) in data 26/05/1962, n. 159/1962
- licenza edilizia n. 378/1975 del 09/10/1975 per variante al progetto approvato in data 21/04/1960 e installazione ascensore, prat. ed. 669/1975
- concessione edilizia n. 91/1978 del 12/04/1978 per varianti interne e installazione ascensore, prat. ed. 161/1978
- concessione edilizia n. 51/1983 del 15/03/1983 per varianti interne e installazione ascensore, prat. ed. 133/1983

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- concessione edilizia in sanatoria n. 4851 del 14/10/1998 a seguito di domanda di condono n. 1501 del 10/01/1986, prat. 606/1986 per (1) ampliamento ai piani della pensione e costruzione di ripostiglio; (2) cambio d'uso da servizi a camere da letto al piano sottotetto della pensione; (3) variazioni esterne ed interne ai piani della pensione

  Oggetto di certificato di abitabilità/agibilità n. 23/2000 del 30/11/2000
- autorizzazione all'installazione di insegna luminosa, prat. ed. 32/1996
- autorizzazione all'installazione di insegna luminosa, prat. ed. 274/2001
- permesso di costruire n. 1104/2003 del 09/09/2003 per demolizione edificio ad uso albergo, prat. ed. 1104/2003, istr. 897/I (decaduta)
- permesso di costruire n. 570/2005 del 12/07/2005 per riqualificazione con unificazione di due strutture ricettive, prat. ed. 570/2003, istr. 898/I (decaduta)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo sommario svolto nell'unità, risultando evidente che l'entità del complesso non poteva permettere una verifica di dettaglio al fine del preciso accertamento della corrispondenza rispetto allo stato legittimo, pur riscontrando una generale corrispondenza rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi, si segnalano (a titolo non esaustivo) le seguenti difformità:

- assenza di scala esterna di accesso a interrato
- diverso andamento della scala interna di accesso a piano interrato
- lievi variazioni di distribuzione interna a piano terra, primo, secondo, terzo e quarto
- alcune variazioni rispetto alla aperture nei prospetti
- presenza di tettoia/pensilina a piano quarto
- presenza di macchine di condizionamento a piano quarto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile ed evidenziando che l'effettivo riultizzo dell'immobile in una conformazione alberghiera necessiterà in ogni caso la presentazione di un titolo edilizio (nell'ambito del quale – oltre alle necessarie verifiche delle normative di settore e l'eventuale adeguamento necessario – si considererà necessaria la presentazione di SCEA a fine lavori) e ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene necessario considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento non inferiore a € 30.000,00 per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione; a tal proposito, in via indicativa, appare in ogni caso prevedibile almeno la regolarizzazione attraverso SCIA in sanatoria art. 17 o 17 bis L.R. 23/2004 e l'aggiornamento catastale.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e della L. 47/1985 e successive modificazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito n. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PUG approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018 inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- territorio urbanizzato
- tessuti turistico-ricettivi ad alta densità (art. 8.10.3)

Art. 8.10.3 Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità

INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani composti prevalentemente da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza nella parte nord di numerosi "villini", testimonianza dell'originario insediamento balneare. Tali tessuti sono integralmente ricompresi all'interno delle "zone urbanizzate in ambito costiero", disciplinate dall'art. 14 del PTPR, dall'art. 3.14 del PTCP.

PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2;

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

*- per le strutture chiuse alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), è ammessa la possibilità di realizzare funzioni **b9** "Cond-hotel" tramite permesso di costruire convenzionato o di insediare con intervento diretto le funzioni ammesse all'art. 8.3.2, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;*

*- per strutture con un numero di camere ≤ 10, è consentito tramite intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;*

- per strutture con un numero di camere > 10, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

*1. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1**, **b2**, **b4**, **b8**:*

a. interventi di ristrutturazione edilizia f senza modifica dell'area di sedime:

*- **ST** (superficie totale) ≤ quella dell'edificio esistente*

*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. interventi di ristrutturazione edilizia f con modifica dell'area di sedime:
*- **VT** (volume totale) ≤ quello dell'edificio esistente*
*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 30,00*
c. interventi di ampliamento:
*- **ST** (superficie totale) = quella dell'edificio esistente incrementata del 15% finalizzata alla qualificazione dell'offerta*
*d. interventi di nuova costruzione **g1** con:*
*- **ST** (superficie totale) = quella degli edifici esistenti incrementata del 20% qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati e, oltre alla qualificazione dell'offerta, persegua gli obiettivi di interesse pubblico di cui all'art. 10 della LR 24/2017.*
Le richieste relative agli interventi di ampliamento potranno essere valutate fino al raggiungimento della quota di 18.965 mq di ST.
Tale quota potrà essere implementata con la potenzialità derivante dalla fuoriuscita dal mercato delle strutture alberghiere b1 chiuse situate nel tessuto turistico-ricettivo a media densità.
Al raggiungimento della quota massima stabilita non sarà più possibile concedere ampliamenti.
*2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:*
*a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:*
*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)*
*b. accorpamento del lotto ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso in **b1**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice 2 di conversione di cui al successivo art. 12.7.*
*3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:*
*a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e ampliamento massimo pari al 20% della ST esistente con:*
*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente*
b. interventi di nuova costruzione g1 con:
*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 6,10*
*4. nei lotti inedificati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:*
*a. edifici turistico ricettivi **b1**:*
- H (altezza dell'edificio) ≤ m 30,00
*5. negli interventi di nuova costruzione **g1** a piano terra degli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1 sono insediabili unicamente le funzioni **b1**, **b2**, **b4**, **c1**, **c2**, **e1** ed **e5**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.*
*6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa **d** direzionale privata, **e** commerciale:*
*- **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1, con esclusione del Centro commerciale naturale all'aperto, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.*
*7. negli interventi di recupero di edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione **d1** a funzione **a1** o **a2**, ferma restando la verifica dei posti auto pertinenziali.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si rimanda in ogni caso agli elaborati compresi nelle Tavole dei Vincoli del PUG ed in particolare V1A – Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, V2A – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche, V3A – Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali, V4A – Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, V5.2 – Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio.

Per la tipologia di immobile in questione (alberghi/pensioni insistenti su area di terreno inferiore a mq 5.000), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Quesito n. 6

La planimetria catastale, in atti dal 13.11.1992 (alla data del 07.05.2024 ultima planimetria in atti), è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto sommariamente rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 28.05.2024 e del 08.06.2024 sono stati riscontrati alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Come detto, tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto sommariamente rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 28.05.2024 e del 08.06.2024 sono stati riscontrati alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 07.05.2024 le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati risultano intestate a:

XXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXX) sede in XXXXXXXXXXXXXXX (XX)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, la proprietà veniva individuata analogamente.

Negli atti di provenienza (atto di fusione per incorporazione di società in accomandita semplice in società in accomandita semplice del 30.03.2001, Notaio A. Forlini di Cervia (RA), Rep. 1.330/576, trascritto il 17/04/2001 ai nn. 6.411/3.917) la proprietà veniva individuata analogamente, salvo successive variazioni di denominazione di sede sociale.

In particolare, nel titolo citato veniva dichiarato:

Ai fini delle opportune trascrizioni e volture presso i pubblici uffici, il comparente mi dichiara che di compendio della società incorporata è il seguente bene immobile:
- fabbricato ad uso albergo denominato ", sito in Comune di Cervia, frazione Milano Marittima, Viale Due Giugno n. 154, a confine con Viale Due Giugno, ragioni XXXXXXXXXXXXXXX, ragioni XXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quanto sopra risulta così distinto nel N.C.E.U. del Comune di Cervia:
- foglio 15 n. 763, Via 2 Giugno n. 154, piani S1-T-1-2-3-4, Cat. D/2, Rcl. 22.140.000.
L'area sulla quale insiste il fabbricato in oggetto risulta distinta al N.C.T. del Comune di Cervia al foglio 15, n. 309, ente urbano di mq. 732.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Quesito n. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda, ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n. 8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

Immobile CERVIA (RA) Foglio 15 Particella 763
** Alla società esecutata, già CXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 30/03/2001 Numero di repertorio 1330 Notaio FORLINI ANDREA Sede CERVIA (RA) trascritto il 17/04/2001 nn. 6411/3917 da potere di XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX*
[...]
Si segnala:
- atto di mutamento di ragione sociale e trasferimento sede del 21/01/2002 Numero di repertorio 34964 Notaio GIGANTI RENATO Sede LUGO (RA) trascritto il 12/02/2002 nn.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3519/2331 da XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX in XXXXXXXXXXXXXX sede XXXXXXXXXXXXXX (XX)
- atto di trasferimento sede sociale del 05/02/2014 Numero di repertorio 43431/11486 Notaio FAZI ALBERTO Sede RAVENNA trascritto il 27/02/2014 nn. 2996/2146 della società XXXXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXX ad XXXXXXXXXXXXXX

Quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza (rispetto a diversa denominazione della società) si riporta l'atto di fusione per incorporazione di società in accomandita semplice in società in accomandita semplice del 30.03.2001, Notaio A. Forlini di Cervia (RA), Rep. 1.330/576, trascritto il 17/04/2001 ai nn. 6.411/3.917.

Si segnala che non risulta oggetto di trascrizione il cambio di denominazione e di sede sociale da XXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXX (XX), a XXXXXXXXXXXXXX, con sede a XXXXXXXXXXXXXX (XX).

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n. 8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, redatta su incarico del procedente, veniva riportato:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
ISCRIZIONE NN. 26372/5748 del 16/12/2008 *IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 10/12/2008 Numero di repertorio 207986/44792 Notaio PORFIRI ANTONIO Sede CESENA*
A favore di XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXX),
contro XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX
capitale € 6.000.000,00 Totale € 12.000.000,00 Durata 3 anni
Grava su Cervia Foglio 15 Particella 763, Cervia Foglio 15 Particella 763, Cervia Foglio 15 Particella 1103, Cervia Foglio 15 Particella 1103
ISCRIZIONE NN. 8876/1469 del 08/05/2023 *IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da INGIUNZIONE FISCALE ART. 7, COMMA 2, del 26/04/2023 Numero di repertorio 5 emesso da COMUNE DI CERVIA Sede RAVENNA*
A favore di XXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXX

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

contro XXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX capitale € 65.387,70 Totale € 130.775,40
Grava su Cervia Foglio 15 Particella 1103 Particella 763
TRASCRIZIONE NN. 6765/5071 del 11/04/2024 *nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/03/2024 Numero di repertorio 951 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA*
A favore di XXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXX),
contro XXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Cervia Foglio 15 Particella 1103 Particella 763, Cervia Foglio 15 Particella 1103 Particella 763

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile prodotta dal procedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento. Dalle ispezioni svolte sino alla data del 15.09.2024 rispetto alla società esecutata e relativamente all'immobile in oggetto e per il diritto pignorato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - Registro Particolare 5748 Registro Generale 26372
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 1469 Registro Generale 8876
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2024 - Registro Particolare 5071 Registro Generale 6765

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONSISTENZA COMMERCIALE

Quesito n. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **struttura alberghiera (piano interrato: cantina con altezza <150 cm):** circa mq 27,79, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra):** circa mq 239,28 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra: ripostiglio):** circa mq 12,50, pari a mq 3,13 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra: portico):** circa mq 2,99, pari a mq 0,90 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo):** circa mq 224,66 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo: balconi/terrazzi):** circa mq 47,03, pari a mq 14,11 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano secondo):** circa mq 210,82 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano secondo: balconi/terrazzi):** circa mq 23,30, pari a mq 6,99 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terzo):** circa mq 210,82 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terzo: balconi/terrazzi):** circa mq 23,30, pari a mq 6,99 di superficie ragguagliata

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **struttura alberghiera (piano sottotetto: porzione centrale):** circa mq 89,68 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano sottotetto: porzione a limitata altezza):** circa mq 121,45, pari a mq 0,00 di superficie ragguagliata
- **area cortilizia (piano terra):** circa 387,55, pari a mq 38,76 di superficie ragguagliata

Totale struttura alberghiera circa mq 1.046

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei ripostigli esterni (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

Quesito n. 9

Occorre premettere che la condizione e la tipologia di immobile (struttura alberghiera non più in funzione dal 2016 e in stato di manutenzione/conservazione tale da necessitare importanti lavori di ristrutturazione/trasformazione al fine dell'effettivo utilizzo della struttura e possibilità di redditività) mostra alcune criticità rispetto alla metodologia di stima da adottare.

Non risulta in particolare possibile svolgerla attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito (non essendo disponibile appunto un reddito derivante dalla struttura) né attraverso un metodo sintetico-comparativo (non essendo disponibile per la tipologia di bene un adeguato numero di scambi di mercato di beni analoghi) e si assume pertanto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

il metodo di costo (ovvero "metodo di ricostruzione"), considerando peraltro anche i costi connessi alle spese tecniche, agli oneri di finanziamento e agli utili di impresa, ovvero indagini di mercato esperite rispetto ad esempio al valore del terreno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo, pur ottenendo il valore secondo il conteggio riportato nella seguente tabella e considerando in particolare:

- area di terreno di potenzialità edificatoria (rispetto al valore a mq costruito) €/mq 252,00
- costo di costruzione per l'intervento di ricostruzione €/mq 2.100,00

Quali riferimenti si assumono i valori dedotti ai fini IMU dal Comune di Cervia (D.G.C. n. 234 del 07/11/2024) che riporta per la zona in questione un valore dell'area a mq costruito (euro/mq) pari a €/mq 252,00 (codice 3-A, Tessuti turistico ricettivi ad alta densità, Destinazione turistica).

Il costo di costruzione è stimato dallo scrivente anche sulla base di quanto riportato nel Prezzario per Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano 2024, pubblicato dal DEI.

DEPREZZAMENTI

Quesito n. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che il procedimento di stima contempla (attraverso i deprezzamenti adottati) l'adeguamento allo stato d'uso e di manutenzione e non risultano pertanto necessari ulteriori deprezzamenti.

Come meglio esposto nella contestuale comunicazione di riscontro alla richiesta di integrazione, in merito agli eventi intervenuti, questi hanno determinato un evidente peggioramento alle condizioni degli immobili e conseguentemente il danneggiamento degli stessi.

D'altra parte, la valutazione estimativa sviluppata in perizia – dipendente dalla tipologia dei beni – è basata sul metodo di costo (ovvero "metodo di ricostruzione") e prevede una valutazione del bene attraverso la determinazione di tutti i costi necessari per la costruzione del bene a nuovo, a cui poi applicare un sensibile deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale dell'immobile, dipendente dallo stato e dal periodo intercorso dalla originaria costruzione.

In ragione dell'età dei fabbricati e delle condizioni degli stessi, risulta evidente che la riqualificazione del bene necessitava – tra le numerose opere occorrenti – di intervenire inevitabilmente attraverso il rifacimento dei bagni e degli impianti elettrico/termoidraulico, rinvenuti ampiamente danneggiati e vandalizzati nel recente sopralluogo.

Per tale ragione, il danneggiamento (intervenuto su una parte di cui la valutazione già prevedeva il rifacimento, tenendone conto) risulta marginalmente incidente rispetto al valore di stima.

Tuttavia, il danneggiamento determina comunque altre attività in capo al futuro acquirente, quali maggiori oneri di rimozione e smaltimento nonché di temporanea preservazione del bene, sino all'esecuzione di più radicali interventi di riqualificazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Relativamente alla struttura in oggetto, tali attività/extra oneri possono essere stimate in via sintetica e forfettaria in non meno di € 8.000,00.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", si opererà una detrazione pari a € 25.000,00 come meglio precedentemente e dettagliatamente espresso.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti e/o seguenti, non si ritiene applicabile e/o pertinente una specifica detrazione rispetto alla tipologia di bene in questione.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n. 9

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

Fabbricato a destinazione alberghiera				
Costo di ricostruzione				
Area di terreno complessiva *valutata attraverso l'area a mq costruito*	mq	1.046,00 x €/mq	252,00	€ 263.592,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Costo di costruzione	mq	1.046,00 x	€/mq	2.100,00	€ 2.196.600,00
di cui per strutture	*25%*	*pari a*	*€/mq*	*525,00*	*€ 549.150,00*
di cui per finiture e opere murarie	*40%*	*pari a*	*€/mq*	*840,00*	*€ 878.640,00*
di cui per impianti	*35%*	*pari a*	*€/mq*	*735,00*	*€ 768.810,00*
Spese tecniche				5,00%	€ 109.830,00
Sommano					**€ 2.570.022,00**
Oneri finanziari				4,00%	€ 102.800,88
Sommano					**€ 2.672.822,88**
Utili				12,00%	€ 320.738,75
Sommano					**€ 2.993.561,63**
Deprezzamenti per vetustà e obsolescenza funzionale					-€ 1.829.767,80
riferiti alle strutture (vetustà di 55 anni su una vita utile di 100 anni, linearmente)	*-62%*				*-€ 340.473,00*
riferiti a finiture ed opere murarie (vetustà di 40 anni su una vita utile di 45 anni, metodo U.E.C.)	*-82%*				*-€ 720.484,80*
riferiti agli impianti (vetustà di 25 anni su una vita utile di 25 anni, linearmente)	*-100%*				*-€ 768.810,00*
Restano					**€ 1.163.793,83**
Detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile					-€ 8.000,00
Restano					**€ 1.155.793,83**
Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale e opere di adeguamento					-€ 25.000,00
Restano					**€ 1.130.793,83**
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
Restano					**€ 1.130.793,83**
Detrazioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita)				-15,00%	-€ 169.619,07
Restano					**€ 961.174,75**
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					**€ 961.174,75**
valore da inserire nel bando[1]					**€ 960.000,00**

[1]Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n. 11

Sulla base di quanto appreso durante il sopralluogo, svolto congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Gian Paolo Novelli e alla presenza del XXXXXXXXXXXXXX, liquidatore della società esecutata, veniva riferito e verbalizzato quanto segue:

Ho, quindi, chiesto chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e mi è stato riferito che gli immobili sono vuoti, la struttura è chiusa da 5 anni

Si ritiene pertanto l'immobile – a fini estimativi – libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDENZA DEL CANONE AL VALORE DI MERCATO

Quesito n. 11

Pur nella consapevolezza di quanto visionato e quanto espresso dalla società esecutata, lo scrivente ha comunque interrogato l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito a eventuali contratti di locazione/comodati, ottenendo riscontro in data 21/06/2024, prot. 60317/2024:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 3 giugno 2024 ed acquisita con protocollo nr. 54303 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione in essere
Inerente la società XXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXX
visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione in corso relativi al menzionato soggetto nella veste di locatore presso l'ufficio territoriale di Ravenna.
sono presenti contratti notarili di affitto di azienda registrati sino al 2011 presso l'ufficio di Cesena e sino al 2004 a Lugo

Si ritiene pertanto l'immobile – a fini estimativi – libero al decreto di trasferimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n. 11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Sulla base delle interrogazioni presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, in merito al mappale su cui insiste il fabbricato, non risulta elaborato planimetrico/elenco subalterni.

L'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si rimanda a quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di fusione per incorporazione di società in accomandita semplice in società in accomandita semplice del 30.03.2001, Notaio A. Forlini di Cervia (RA), Rep. 1.330/576, trascritto il 17/04/2001 ai nn. 6.411/3.917), ovvero in ogni precedente titolo di provenienza, i cui oneri riportati, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, redatta su incarico del procedente, ovvero nei più prossimi titolo d'acquisto (atto di fusione per incorporazione di società in accomandita semplice in società in accomandita semplice del 30.03.2001, Notaio A. Forlini di Cervia (RA), Rep. 1.330/576, trascritto il 17/04/2001 ai nn. 6.411/3.917), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n. 11

Come detto, l'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

Quesito n. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 15.09.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 08.06.2024 vengono allegate alla presente relazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Con osservanza.

Ravenna, 28 gennaio 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal procedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale dalla società esecutata
4. Documentazione catastale dell'intero compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Lotto n. 1 Documentazione catastale
8. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
9. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
10. Lotto n. 1 Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Lotto n. 1 Valori di riferimento
12. Lotto n. 1 Documentazione amministrativa
13. Lotto n. 1 Atti di provenienza
14. Lotto n. 1 Allegato A
15. Lotto n. 2 Documentazione catastale
16. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
17. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
18. Lotto n. 2 Stralcio degli strumenti urbanistici
19. Lotto n. 2 Valori di riferimento
20. Lotto n. 2 Documentazione amministrativa
21. Lotto n. 2 Atti di provenienza
22. Lotto n. 2 Allegato A
23. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009