

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**  
**DOTT. SAMUELE LABANCA**

\*\*\*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N. 192/2021 R.G.E.**

promosso da:

**XXXX**

(Avv.to

contro:

**XXXX**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, dott. Samuele Labanca, con decreto in data 27/06/2022 nominava lo scrivente ing. Paolo Melandri con studio in Faenza (RA) via Canal Grande 44/22, Esperto per la Valutazione dei Beni Pignorati, il quale provvedeva al giuramento in data 30/06/2022 presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari .

Il verbale di incarico assegnava all'esperto estimatore i seguenti quesiti:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto **in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare l'esperto deve precisare:*

*- 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.*

***Nel primo caso (certificati di iscrizioni e trascrizioni)** l'esperto deve precisare in riferimenti 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 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 o 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 o 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 dal Comune in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data di acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione dei beni 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, 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 DPR 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, 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. 47/85;*
- 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifiche l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nella condizione prevista dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del DPR 380/2001, 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 47/85,*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi*

*compresa la denuncia al NCEU in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda 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 ostantive;*

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo 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 ed 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 al metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia dei vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e 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*

alleggi 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 a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli ed 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 affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione e 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, nel 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 4.2.2008 (GU 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 svelare 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'art. 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*

Lo scrivente, dopo avere preso visione dei documenti catastali ed ipocatastali agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni attraverso più sopralluoghi, dopo avere effettuato le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico del comune di Brisighella, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Ravenna, redige la presente relazione descrittivo-estimativa e per una migliore leggibilità della stessa la suddivide nei seguenti paragrafi:

- CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE
- DATI DI PIGNORAMENTO
- COMPROPRIETARI DEL BENE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI

**Per ogni lotto formato:**

- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI/SERVITU'
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA/REGOLARITA' EDILIZIA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

\*\*\*

**CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE**

*Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.: il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale a ritroso nel tempo di un ventennio (il notaio richiama nella certificazione “*il ventennio preso in esame*” indagando fino al 30/12/2021 data di avvenuta trascrizione del verbale pignoramento immobili.*

*Deposito estratti catastali:* nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati in maniera corretta i dati catastali attuali eccetto per la particella 142 del foglio 62 che è erroneamente attribuita al foglio 61; dalla visura per soggetto eseguita dal sottoscritto non esiste a carico della società esecutata nessuna particella 142 del foglio 61.

Presumibilmente nella certificazione si è stati tratti in inganno dal verbale di pignoramento dove si segnala il medesimo errore di stampa.

Non è stato allegato al documento né il certificato catastale attuale e né il certificato catastale storico.

*Deposito certificato stato civile esecutata:* l'esecutata è una società di capitali pertanto non in possesso di certificato di stato civile. Non è comunque stata depositata nemmeno la visura camerale che il sottoscritto ha provveduto ad acquisire ed allegare alla presente relazione di stima.

L'esecutata è in possesso del compendio oggetto di esecuzione per la quota di piena proprietà 1/1, non essendoci quindi comproprietari interessati alla procedura.

\*\*\*

#### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Con atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Ravenna il 30/12/2021 artt. 28394/19755, è stata pignorata piena proprietà (1/1), a favore di **xxxx** (c.f. xxxx), dei seguenti immobili distinti al

NCT del Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

##### **Foglio 61**

Part. 55; classe 3, consistenza 5730, RD € 26,63, RA € 32,55

Part. 71; classe 2, consistenza 290, RD € 2,02, RA € 1,87

Part. 201; classe 2, consistenza 8100, RD € 56,47, RA € 52,29

Part. 202; classe U, consistenza 281, RD € 0,58, RA € 0,29

Part. 258; classe 2, consistenza 2659, RD € 18,54, RA € 17,17

Part. 349; classe 2, consistenza 1050, RD € 7,32, RA € 6,78

##### **Foglio 62**

Part. 31, classe U, consistenza 2470, RD € 1,28, RA € 0,64

Part. 36, classe U, consistenza 650, RD € 3,36, RA € 1,68

Part. 38, classe 2, consistenza 3230, RD € 4,17, RA € 1,00

Part. 41, classe 1, consistenza 3240, RD € 2,51, RA € 1,00

Part. 42, classe 2, consistenza 150, RD € 0,19, RA € 0,05

Part. 142, classe 3, consistenza 2520, RD € 11,71, RA € 14,32\*

Part. 143, classe U, consistenza 560 , RD € 1,16, RA € 0,58  
Part. 174, classe 3, consistenza 290, RD € 1,35, RA € 1,65  
Part. 175, classe U, consistenza 120, RD € 0,25, RA € 0,12  
Part. 182, classe U, consistenza 450, RD € 0,93, RA € 0,46  
Part. 192, classe 3, consistenza 664, RD € 3,09, RA € 3,77  
Part. 229, classe 3, consistenza 3180, RD € 14,78, RA € 17,24  
Part. 251, classe 1, consistenza 12, RD € 0,02, RA € 0,01  
Part. 256, classe 3, consistenza 3140, RD € 14,60, RA € 17,84  
Part. 258, classe 1, consistenza 4146, RD € 6,42, RA € 1,28  
Part. 235, classe 3, consistenza 4671, RD € 21,71, RA € 25,33

\* questa particella è erroneamente assegnata nel verbale al foglio 61 probabilmente per un refuso in quanto le caratteristiche della stessa coincidono totalmente con quelle della particella 142 attribuita al foglio 62. Oltretutto si evince dalla visura catastale effettuata che la società esecutata **NON è in possesso di particella 142 di foglio 61.**

NCEU del Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella:

#### Foglio 62

Part. 40, cat. D/2, rendita € 19.200,00, sito in via Baccagnano  
Part. 254, cat. F/1, sito in viale delle Terme 12  
Part. 255, sub 1, cat. D/8, rendita € 30.047,46, sito in viale delle Terme 12  
Part. 255, sub 2, cat. D/6, rendita € 5.928,93, sito in viale delle Terme 12  
Part. 255, sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 4,5, rendita € 313,75, sito in viale delle Terme 12  
Part. 255, sub 4, cat. C/1, classe 5, vani 4,5, rendita € 3.090,06, sito in viale delle Terme 12

La piena proprietà degli immobili(1/1) è nella titolarità di xxxx (società esecutata).

Il sottoscritto vuole precisare che la particella 40 del foglio 62, in visura catastale per soggetto, è indicata come ubicata in via Bicocca n. 37 piuttosto che via delle Terme 37 come da toponomastica attuale; anche quanto scritto in atto di pignoramento (via Baccagnano) non è corretto in quanto la particella ha accesso da via delle Terme 37.

Dalla visura catastale per soggetto risulta inoltre che i subb. 1-2-3-4 della particella 255 del foglio 62 abbiano accesso da via Bicocca n. 12 mentre allo stato odierno l'ubicazione è viale delle Terme n. 12 così come riportato in atto di pignoramento.



Dall'atto di pignoramento emerge che la particella 142 è legata al foglio 61 piuttosto che al foglio 62 come da documentazione catastale allegata; l'immobile pignorato è quindi correttamente identificato al foglio 62 particella 142.

Nella visura per soggetto la stessa particella (corrispondente al catasto terreni alla particella 40 del foglio 62 area di sedime dell'albergo) indica l'unità immobiliare come costituita dai piani T-1-2 mentre in realtà è costituita dai piani S1-T/Rialzato-1-2-3-4 (attico).

All'atto della notifica del pignoramento la società xxxx era intestataria della piena proprietà in virtù di atto di conferimento in società del 27/12/2011 Rep. 16861/11784 notaio dott. Romeo Giuseppe, trascritto il 03/01/2012 nn. 110/76 da potere xxxx

\*\*\*

### **COMPROPRIETARI DEL/I BENE/I**

L'esecutata xxxx c.f. xxxx risulta piena proprietaria (quota 1/1) del compendio oggetto di esecuzione.

Non vi sono quindi altri comproprietari.

\*\*\*

### **CONSISTENZA E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI/DIVISIBILITA' IN LOTTI**

**Piena proprietà (1/1) di:**

- 1) stabilimento termale (attualmente in disuso) con edifici non connessi ad uso garage/serra/deposito e servizi igienici; allo stabilimento è collegato anche una tettoia aperta su quattro lati da cui venivano distribuite le acque solforose ;
- 2) impianto sportivo (piscina attualmente in disuso);
- 3) edificio delle vecchie terme che era stato adibito a locale commerciale (attualmente in disuso) con annessa casa del custode degli impianti (anche questo abbandonata da tempo);
- 4) albergo con cinque piani fuori terra e uno interrato (attualmente in disuso)
- 5) diversi mappali censiti al Catasto Terreni del Comune di Brisighella afferenti ai fogli 61 e 62

Il tutto sito in comune di Brisighella (RA) con accesso (stabilimento termale, impianto sportivo, vecchie terme e abitazione custode) da via delle Terme n.12 ed accesso all'albergo da via delle Terme n. 37.

**Divisibilità in lotti:** trattandosi di unità immobiliari dotate di autonoma funzionalità e potenziale redditività, si ritiene opportuno, anche ai fini di una migliore vendibilità dei beni formare più lotti.

I lotti che lo scrivente reputa generabili vengono così suddivisi ai fini della stima di valore:

**LOTTO 1:**

Catasto Fabbricati:

Foglio 62 Particella 255 sub 1

Foglio 62 Particella 255 sub 3

Foglio 62 Particella 255 sub 4

Foglio 62 Particella 254

Catasto Terreni:

Foglio 61 Particelle 55

Foglio 61 Particella 71

Foglio 61 Particella 201

Foglio 61 Particella 202

Foglio 61 Particella 258

Foglio 61 Particella 349

**LOTTO 2**

Catasto Fabbricati:

Foglio 62 Particella 255 sub 2

Catasto Terreni:

Foglio 62 Particella 36

Foglio 62 Particella 192

Foglio 62 Particella 251

Foglio 62 Particella 256

Foglio 62 Particella 258

**LOTTO 3**

Catasto Fabbricati:

Foglio 62 Particella 40

Catasto Terreni:

Foglio 62 Particella 31

Foglio 62 Particella 38

Foglio 62 Particella 41

Foglio 62 Particella 42

Foglio 62 Particella 142  
Foglio 62 Particella 143  
Foglio 62 Particella 174  
Foglio 62 Particella 175  
Foglio 62 Particella 182  
Foglio 62 Particella 229  
Foglio 62 Particella 235

## **DESCRIZIONE E VALUTAZIONE LOTTI FORMATI**

### **LOTTO 1**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI**

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

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (da visura con data 02/01/2023):

#### **Catasto fabbricati del Comune di Brisighella (RA)**

- Foglio 62 Particella 255, sub 1, cat. D/8, piani S1-T-1, via Bicocca n. 12 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita € 30.047,46
- Foglio 62 Particella 255, sub 3, cat. A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, piani T-1, via Bicocca n. 12 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita € 313,75
- Foglio 62 Particella 255, sub 4, cat. C/1, classe 5, consistenza 108 mq, piani T-1, via Bicocca n. 12 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita € 3.090,06
- Foglio 62 Particella 254, cat. F/1, consistenza 11 mq, piano T, viale delle Terme 12

Il sub. 1 e i subb. 3-4 sono dotati di corte esclusiva che rappresenta una porzione dell'area di sedime degli stessi fabbricati identificata dalla particella 255 del foglio 62 Catasto Terreni.

I subb. 1-3-4 hanno in comune con il sub 2 la corte, identificata con sub. 5 della particella 255 foglio 62 ed evidenziata in elaborato planimetrico allegato alla presente relazione

Per i subb. 1-3-4, rispetto alle planimetrie in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita; pur segnalando alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi che potranno essere aggiornate a cura del

futuro acquirente anche in relazione agli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia in seguito indicati.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento per aggiornamento delle planimetrie che, stante la presenza di vizi e difformità che richiedono la regolarizzazione edilizia, potranno essere aggiornate e regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

Le ultime planimetrie in atti hanno data di presentazione 05/07/2001.

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

**Catasto Terreni del Comune di Brisighella:**

Foglio 61 Particelle 55, seminativo classe 3, sup. 5.730 mq, RD € 26,63, RA € 32,55

Foglio 61 Particella 71, seminativo arborato classe 2, sup. 290 mq, RD € 2,02, RA € 1,87

Foglio 61 Particella 201, seminativo arborato classe 2, sup. 8.100 mq, RD € 56,47, RA € 52,29

Foglio 61 Particella 202, pascolo classe U, sup. 281 mq, RD € 0,58, RA € 0,29

Foglio 61 Particella 258, seminativo arborato classe 2, sup. 2.659 mq, RD € 18,54, RA € 17,17

Foglio 61 Particella 349, seminativo arborato classe 2, sup. 1.050 mq, RD € 7,32, RA € 6,78

Per le particelle 55-71-201-202-258-349 del foglio 61, in merito alla delimitazione delle aree si precisa che sarà cura del futuro acquirente verificare i confini ed eventuali discordanze nella loro materializzazione, anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

La particella 71 è interclusa tra particella 69 del foglio 61 e l'alveo del fiume Lamone, di cui costituisce una superficie in scarpata, quindi in sostanza è raggiungibile solo attraverso la particella 69 che non è oggetto della presente procedura.

Le particelle 55 e 202 sono costituite da una superficie in scarpata mentre le particelle 349 e 258 sono costituite da superficie inerbata con presenza di piante ad alto fusto; la particella 201 è costituita da superficie inerbata priva di piantumazioni (era utilizzata al tempo in cui la discoteca vicina era in attività, come parcheggio per gli utenti).

Tutte le particelle **non** sono fisicamente delimitate da recinzioni o similari così come, sul posto non risulta segnalato, in modo univoco, la proprietà in capo alla ditta esecutata (per esempio non ci sono cartelli di divieto di accesso targhette che ne confermino a terzi la proprietà privata), pertanto risultano attualmente accessibili da chiunque.

Per le particelle 55-71-201-202-258-349, del foglio 61, si allega Certificazione di Destinazione Urbanistica (allegato) che le identifica all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Brisighella; si apprende che le particelle 201 e 202 sono regolamentate dall'art. 32.5 del RUE approvato e sono inserite, la 201 in maniera completa e la 202 solo in parte, in ambiti sottoposto a POC con riferimento alle schede di PRG 19,20 e 24.

Lo scrivente precisa che non essendo stato approvato il PUG prima della scadenza del 31/12/2021, le schede riferite al precedente PRG perdono di valenza e possono essere attuate unicamente le previsioni della pianificazione vigente relativa al territorio urbanizzato.

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

#### CONFINI

I subalterni 1-3-4 sono completamente inseriti all'interno della particella 255 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con l'alveo del fiume Lamone e con la particella 229 del foglio 62.

Le particelle terreni riferite al foglio 61 sono a carattere sparso non configurandosi in un'unica superficie frazionata in più particelle, in particolare:

- la particella 202 confina con particelle 55 (di medesima proprietà), 270 e 489 (di altra proprietà);
- la particella 55 confina con particelle 202 e 258 (medesima proprietà) e particelle 268, 489, 261 e 267 (altra proprietà);
- la particella 258 confina con particella 55 (medesima proprietà), con particelle 261, 445, 350, 267 (altra proprietà) e con pubblica via (via Di Naldo);
- la particella 349 confina con le particelle 273, 350, 267 (altra proprietà);
- la particella 201 confina con le particelle 53 e 399 (altra proprietà), con pubblica via (via delle Terme) e con altra pubblica via ( via Canaletta);
- la particella 71 confina con particella 338 e 169 (altra proprietà) e con particella 69 (medesima proprietà).

\*\*\*

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

**Parti comuni:** gli immobili censiti con particella 255 subb. 1-3-4 hanno in comune il sub. 5 di medesima particella (corte comune) con il sub.2; tale subalterno rappresenta una porzione di particella 255 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella (si allega elaborato planimetrico).

**Servitu'**: da ricerca esperita in Conservatoria, in date 04/01/2023, 11/01/2023 e 18/01/2023 (le ricerche sono state numerose ed eseguite in più periodi in quanto ogni appuntamento ha tempo limitato), il sottoscritto non ha rilevato presenza di servitù a carico della società eseguita sulle particelle oggetto di procedura esecutiva. La presenza di servitù non è menzionata nelle trascrizioni indicate nell'ultimo ventennio in Certificazione Notarile redatta da dott.ssa Giulia Messina Vitrano. Nell'atto di conferimento in società del 27/12/2011, in cui è pervenuta a **xxxx**. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili sopra identificati e formanti il compendio del lotto 1, si indica comunque anche il trasferimento di tutte le servitù attive e passive connesse agli immobili stessi senza specificazione delle stesse.

Dalle ricerche è emerso che contro la società "xxxx" vi erano le seguenti servitù trascritte e riferibili ad immobili del presente lotto e tali servitù si sono trasferite immutate alla società eseguita "xxxx":

- la particella 255 del foglio 62 è interessata da servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277
- le particelle 61, 201 e 202 del foglio 61 sono interessate da servitù di fognatura trascritta a Ravenna in data 12/12/2003 ai nn. 17331/27866
- la particella 201 del foglio 61 è interessata da servitù condotta gas trascritta a Ravenna in data 12/12/2000 ai nn. 13615/19913.

Lo scrivente evidenzia come interclusa tra la particella 255 e la 229 del foglio 62 vi sia la particella 210 che risulta intestata a E-Distribuzione; chiaramente l'accesso agli addetti avverrà da particella 255 del foglio 62 su cui insiste servitù di elettrodotto.

\*\*\*

#### **PROVENIENZA DEL BENE**

A **xxxx** la quota dell'intero compendio pignorato in piena proprietà è pervenuta per atto di conferimento in società del 27/12/2011 rep. n. 16861/11784 notaio Romeo Giuseppe sede Cervia (RA), trascritto il 03/01/2012 ai nn. 110/76 da potere "xxx"

A "xxx" la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di fusione di società del notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna del 19/10/1995 trascritto il 26/10/1995 ai nn. 13835/9319 da potere "xxx"

\*\*\*

#### **STATO CIVILE ESECUTATO**

L'esecutata è una società.

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile depositata in atti e redatta da Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA)

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **04/01/2023** ma non sono emerse, a carico dell'esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni, trattandosi di fabbricati strumentali, è correlata alla scelta della società venditrice non costruttrice (esecutata) di esercitare o meno l'opzione per l'imposizione IVA.

Se non vi è esercizio di opzione l'operazione è esente da IVA e l'acquirente dovrà versare:

- 1) imposta di registro fissa pari a € 200,00
- 2) imposta ipotecaria con aliquota del 3% e minimo di € 200,00
- 3) imposta catastale con aliquota del 1% e minimo di € 200,00
- 4) di bollo in misura fissa di € 230,00
- 5) la tassa ipotecaria in misura fissa di € 90,00

Se vi è esercizio di opzione per l'applicazione IVA l'acquirente dovrà versare:

- 1) IVA al 22% con il sistema dell'inversione contabile (Reverse Change) se l'acquirente è un soggetto passivo IVA

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale come di legge.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

- Licenza Edilizia n. 2 del 01/03/1961 p.e. 10/1961 rilasciata a "xxxx" per *"costruzione 1° lotto del nuovo stabilimento termale"*;
- Autorizzazione di Agibilità n. 399 del 26/11/1962;
- Licenza Edilizia n. 3 del 25/02/1963 p.e. 3/1963 rilasciata a "xxxx" per *"ampliamento stabilimento terme"*;
- Autorizzazione di Agibilità n. 12 del 18/06/1964 (il documento non è stato rilevato in documentazione presa in visione ma viene richiamato in schemi grafici allegati

alla richiesta di valutazione preventiva inoltrata con protocollo n. 5707 del 13/09/2011 dal sig. xxxx legale rappresentante di “xxxx”;

- Licenza Edilizia prot. n. 1106 del 23/03/1964 p.e. 30/1964 rilasciata a “xxxx” per “*costruzione ala nord dello stabilimento termale*”, la licenza era vincolata ad atto d’obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte delle aree su cui dovevano essere costruite le opere in progetto alla inedificabilità ed i terreni soggetti a tale vincolo, si legge nell’atto, mai potranno essere modificati senza il consenso e l’autorizzazione del Comune di Brisighella;
- Licenza Edilizia prot. n. 4586 del 06/11/1975 p.e. 80/1975 rilasciata a “xxxx” per “*modifiche interne*”;
- Licenza Edilizia n. 128 del 07/11/1977 p.e. 41/1976 rilasciata a “xxxx” per “*costruzione di garage, serra, magazzino*”;
- Concessione Edilizia n. 22 del 18/03/1978 p.e. 46/1978 rilasciata a “xxxx” per “*variante in corso d’opera costruzione di garage, serra,*”;
- Autorizzazione n. 98 del 04/06/1988 p.e. 197/1987 rilasciata a “xxxx” per “*creazione di vano bar all’interno dello stabilimento terme*”
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 3331 del 26/03/1991 p.e. 62/1991 rilasciata a “xxxx” per “*opere interne al piano rialzato*”

Nella pratica edilizia 10/1961 è allegata la planimetria delle vecchie terme di Brisighella oltre che la rappresentazione della casa del custode che è sempre facente parte dello stesso edificio; le due unità immobiliari sono rispettivamente il sub. 3 e sub. 4 della particella 255 del foglio 62.

L’edificio che contiene il bar e la casa custode (“*vecchie terme*”), da informazioni raccolte agli uffici comunali, è stato inaugurato nei primi anni del 1900 ma di esso non sono presenti pratiche anteriori alla già citata 10/1961 dove erano meramente rappresentate le planimetrie.

\*\*\*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo effettuato gli **immobili risultano dismessi e senza operatività** (sia lo stabilimento termale che il locale commerciale e la casa del custode ubicate nell’edificio “*vecchie terme*”).

L’amministratore unico della società esecutata, sig. Ferruzzi Aldo, mi riferisce che gli immobili facenti parte del lotto sono **non più operativi dall’anno 2018 compreso.**



Si deve ritenere, a parere del sottoscritto, che il bene oggetto di stima sia da considerarsi **LIBERO** al decreto di trasferimento.

\*\*\*

### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il lotto, formato dai subb. 1-3-4 della particella 255 foglio 62, è sempre rimasto in capo ad un unico proprietario, che possiede anche il sub. 5 della particella 255 foglio 62 in comune con il sub. 2 che appartiene ad altro lotto.

In ogni caso il complesso non è formato in condominio e non esistono quindi oneri in tal senso.

\*\*\*

### **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Brisighella risultano indicazioni sull'attitudine edificatoria del lotto normati dal vigente RUE.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brisighella (allegato) si evince che la particella 255 del foglio 62 è regolamentata da:

art. 2.3 – art. 6 – art. 9 bis – art. 14 – art. 15 e art. 20.3 del RUE vigente; in particolare l'art. 6 è riferito ad edifici di valore culturale-testimoniale (in parte) e darà indicazioni sulle operatività possibili nei subb. 3-4 (edificio vecchie terme risalente ad inizio 1900).

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sui beni costituenti il lotto dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti di PSC e RUE del Comune di Brisighella, oltre che essere in accordo con quanto emergente dalle tavole dei vincoli allegate allo stesso RUE (tav. C.2 – tav. 19); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni, a carico della società **xxxx**, alla data del **04/01/2023** in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: eseguita una società.

- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PSC e RUE vigenti come già sopra accennato. Vi è inoltre da considerare l'atto d'obbligo – alla non edificabilità di porzioni di particella - che fu imposto dal Comune di Brisighella alla società “xxx” redatto da notaio Ceroni e registrato a Faenza il 06/05/1964 al n. 9366 Mod. II Vol. 144 (allegato all'indagine amministrativa)
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale.
- 5) Censo, livello o uso civico: nessun gravame.
- 6) Espropriazione per pubblica utilità: nessuna procedura in essere.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto, come già ribadito, è costituito da più immobili ad uso strumentale ed in particolare da:

- sub 1 particella 255 foglio 62: stabilimento termale
- sub 3 particella 255 foglio 62: abitazione del custode
- sub 4 particella 255 foglio 62: locale ad uso commerciale

In dettaglio i subb. 3 e 4 sono parte integrante dello stesso edificio costruito ed inaugurato nei primi anni del 1900 come primo stabilimento termale.

I subalterni di cui sopra hanno in comune con il sub 2 (che non fa parte del presente lotto) il sub 5 (che risulta bene comune a tutti i subalterni) che, fino alla cessazione delle attività termali, era utilizzato da tutti i subalterni (1-2-3-4) come parcheggio al servizio delle attività che rappresentavano.

Gli edifici sono inseriti in una sorta di vasto parco alberato (la superficie è stimabile in circa 30.000 mq), dove sono presenti dei percorsi pedonali per accedere alle diverse attività, che risulta recintato con cancellata in ferro per tutto il perimetro del mappale 255; il parco attualmente non è debitamente mantenuto e risulta in gran parte coperto da foglie e ramaglie varie.

Il sub. 3 (abitazione del custode) si è pensato di lasciarlo inserito nel lotto e non creare lotto apposito, in quanto è incluso nello stesso edificio del sub. 4 e deve utilizzare per l'accesso la corte esclusiva che catastalmente è stata assegnata al detto subalterno 4; inoltre, nel caso di ripresa delle attività, un futuro acquirente dovrebbe convivere con la presenza giornaliera dei fruitori dei servizi con evidente disagio per lo stesso e per questo

il sottoscritto reputa che possa essere occupato principalmente da persone che abbiano attinenza con le attività svolte all'interno del parco.

La zona termale è allocata alla periferia del centro del Comune di Brisighella ma il centro abitato è possibile da raggiungere attraverso un percorso che parte dal parco e attraverso un ponte sul fiume Lamone porta alla prima periferia della cittadina; in automobile invece l'abitato è raggiungibile in brevissimo tempo.

Tutte le attività sono state interrotte, e mai più riattivate, alla fine del 2018 così come confermato dall'amministratore unico dell'esecutata dott. xxxx.

### **SUB. 1 (Stabilimento termale e connessi)**

Si tratta dello stabilimento dove venivano erogati i servizi termali ed è dislocato su n. 2 piani fuori terra ed un piano primo sottostrada (interrato).

L'accesso avviene su tre lati, il principale è sul lato fronte ed è protetto da ampia pensilina ed avviene tramite scalinata che attualmente è stata raccordata con rampa per l'accesso portatori di disabilità; gli altri due sono ai lati di cui uno scoperto e uno attraverso piccolo porticato esterno.

I piani non sono serviti da impianto di sollevamento, pertanto si ritiene che l'edificio sia accessibile, ai sensi del DM 236/89, solo per il piano rialzato in cui si entra come detto, da rampa esterna.

La struttura dell'edificio è a telai in calcestruzzo armato con tamponamento in muratura di mattone che sono esternamente lasciati a vista e riquadrati dalle strutture portanti in calcestruzzo (travi e pilastri), i solai sono in latero-cemento; la struttura dovrebbe essere stata valutata ai fini della resistenza sismica in quanto la costruzione è successiva alla classificazione sismica del Comune di Brisighella (1927).

Vi sono agli atti le autorizzazioni all'uso delle strutture rilasciate dal prefetto della provincia di Ravenna.

Al piano primo sottostrada si trovano vani tecnici (sala pompe, cabine elettrica, centrale termica, vasche fanghi), spogliatoi, bagni, sale aerosol con servizi, guardaroba-stireria oltre a numerosi locali servizi; il piano, eccetto una piccola porzione situata sul lato ovest e contenente antibagni e w.c. alta m. 2.70, ha altezza di m. 2.90.

Al piano rialzato si trova un ampio atrio, ampia sala convegni con a fianco locale per bar, uffici per direzione sanitaria e segreteria, ambulatori e sale per trattamenti pazienti oltre a bagni/w.c.; la sala convegni ha altezza di circa m. 6.80, il bar affiancato è alto m. 3.25 circa mentre la restante porzione del piano ha altezza di m. 3.40.

Al piano primo si trovano diversi uffici e diversi ambulatori, sale aerosol/inalazioni, piccoli locali palestra e servizi/w.c.; il piano ha per tutta la sua estensione altezza di m. 3.10.

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è tuttora buono, non rilevandosi danni strutturali e dissesti/degrado nei tamponamenti; risulta invece in forte degrado la parte interna ai vari piani con ambienti oggetto di vandalismo che ha prodotto lo sfondamento di vetrate, scritte sulle murature interne, messa a soqquadro degli ambienti che erano ancora arredati e contenenti documentazioni cartacee e locali in condizioni igieniche pessime (sarà necessaria una completa sanificazione e disinfezione degli ambienti).

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti con piastrelle in ceramica;
- Finestre a telaio di metallo con tapparelle in legno (una parte delle finestre non ha sistema oscurante);
- Ingresso con ampia vetrata ad infisso in alluminio;
- Bagni con pavimenti e rivestimenti murari in ceramica;
- Battiscopa in ceramica;
- Rivestimenti murari in legno per sala convegni e bar annesso;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto di riscaldamento: a convettori;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione di tutte le forniture.

Allo stabilimento termale risultano catastalmente connessi, facenti parte dello stesso subalterno 1, un edificio separato con destinazione deposito e serra, delle latrine esterne ed una tettoia.

1) Il deposito/serra è in parte a struttura in c.a. con tamponamenti in laterizio e solaio in latero-cemento e in parte con struttura metallica e tamponamenti a vetrata continua ed è composto da n. 2 piani di cui uno sottostrada (che occupa solo parzialmente la sagoma del piano terra); il piano sottostrada è realizzato con pareti perimetrali in calcestruzzo armato.

Al piano terra si trovano locali ad uso deposito che in elaborato depositato in comune sono classificati come garage e magazzino e un ampio locale ad uso serra (circondato da pareti vetrate) oltre che locale tecnico; il locale garage/magazzino ha altezza di m. 3.90 circa mentre la serra ha coperto a due falde con altezza minima di m. 2.60 circa e altezza massima di m. 3.50 circa. Non è stato rilevato il locale tecnico in quanto non si era in possesso delle chiavi di accesso.

Il passaggio dal garage/magazzino alla serra avviene mediante qualche gradino in quanto il livello del pavimento del garage è più basso rispetto al pavimento della serra.

Al piano sottostrada si trova un ampio locale magazzino con presenza di locale più piccolo ottenuto dalla perimetrazione in tramezzi e sempre con la medesima destinazione, l'accesso al piano avviene tramite una scala in ferro; è stata rilevata un'altezza di m. 2.18 piuttosto che m. 2.30 come segnalato in elaborati depositati in comune (in planimetria catastale l'altezza è indicata in modo corretto invece).

L'edificio si presenta esternamente in buone condizioni per la parte muraria mentre nelle pareti vetrate vi sono porzioni distrutte; all'interno del garage/magazzino sono accatastati materiali di diversa tipologia. Attualmente i garage non sono dotati di chiusura, che in origine era in legno, e risultano facilmente accessibili.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti in battuto di cemento;
- Finestre a telaio in metallo prive di sistemi oscuranti;
- Pareti zona serra in struttura in acciaio a vetrata continua;
- Portoni di ingresso non chiudibili ed ammalorati;
- Piano sottostrada allo stato grezzo con pavimenti in battuto di cemento;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto idrico: non presente;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione delle forniture.

2) I servizi esterni si compongono di n. 6 w.c. e 2 antibagni e sono realizzati in muratura, il tutto con altezza di m. 2.45 come da planimetria catastale; di essi non è stata reperita alcuna documentazione che ne autorizzi la costruzione.

Anche detto edificio è in completo stato di degrado essendo stati distrutti i sanitari.

3) la tettoia è a copertura della fonte da cui venivano prelevate le acque solforose che venivano fornite agli utenti; anche di essa non vi sono documenti in atti che ne autorizzino la costruzione ma lo scrivente propende per una costruzione ai tempi dell'edificio "vecchie terme" e che, come di questo, non fu mai prodotto nulla agli atti comunali. Vi è però da dire che pur se con pratica edilizia 10/1961 le "vecchie terme" vennero messe in atti ciò non è comunque accaduto per la tettoia.

La struttura risulta ben conservata.

### **SUB. 3 (Locali uso commerciale – Bar – Vecchie terme)**

Si tratta dell'edificio delle "vecchie terme" che fu costruito ed inaugurato ai primi anno del 1900, la costruzione fu realizzata con stile neoclassico attraverso la realizzazione di un ingresso attraverso tre strutture ad arco con pilastri decorati con capitelli in risalto e la formazione di decorazioni in pietra a risalto sulle pareti perimetrali.

La struttura portante è in muratura.

L'immobile, dislocato su n. 2 piani fuori terra, come detto, al piano terra, ha un atrio da cui si accede attraverso tre passaggi ad arco, da qui si entra nella zona bar con pianta pentagonale e con aperture verso l'esterno sempre realizzate ad arco.

Vi è poi un locale cucina con annesso deposito e n. 2 bagni ognuno dotato di n. 2 postazioni oltre all'antibagno; l'altezza di bagni, cucina e deposito è pari a m. 3.00, mentre l'altezza dell'atrio è m. 6.80 misurata ad un controsoffitto in cannocciato.

La zona bar ha altezza variabile (la copertura è a cupola) con valore massimo misurato in m. 9.00 piuttosto che m. 8.50 come indicato in planimetria catastale.

Al piano primo, cui si arriva tramite una scala monorampa metallica, si trova un bagno e un locale magazzino con altezza misurata in m. 3.00.

Nell'elaborato di rilievo, associato a pratica edilizia n. 10/1961, non sono specificate le altezze dei vari ambienti.

Le zone aperte al pubblico, atrio e bar, sono accessibili ai sensi del DM 236/89.

Il fabbricato si segnala esternamente in condizioni mediocri con presenza di acqua di risalita e porzioni angolari prive di intonaco e verniciatura, infiltrazioni dalla copertura che aggrediscono le pareti nella sommità, sfogliamento di vernice sulla parete esterna ma coperta dall'atrio e sfondamento di una piccola porzione del controsoffitto dell'atrio.

Anche in questo caso si hanno vetri sfondati, calcinacci sulla pavimentazione e porte manomesse, oltre che condizioni igieniche degli ambienti pessime e materiali vari fittamente accatastati (quindi da rimuovere all'occorrenza); si renderà necessaria una completa sanificazione/disinfezione degli ambienti.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitto a cupola per la zona bar e controsoffitto in cannicciato per l'atrio ;
- Pavimenti con piastrelle in ceramica;
- Finestre a telaio di legno senza oscuranti;
- Ingresso con ampia vetrata con telai in ferro verniciato;
- Bagni con pavimenti e rivestimenti murari in ceramica;
- Porte esterne in legno massiccio;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione delle forniture.

#### **SUB. 4 (Appartamento del custode – Vecchie terme)**

L'appartamento del custode si trova, come già segnalato in precedenza, nello stesso edificio del bar; all'interno di esso il sottoscritto non è riuscito ad accedere, in quanto la porta era bloccata e non si è riusciti ad aprirla, al fine di realizzare un rilievo e verificare le altezze segnalate in planimetrie catastali.

Si sviluppa su due piani fuori terra e l'accesso si ha dal lato vecchie terme.

L'appartamento è in abbandono da prima della fine del 2018 anno in cui è cessata l'attività termale.

Al piano terra si trova il soggiorno/cucina (unico ambiente) ed un ripostiglio con altezza indicata in m. 3.00, mentre al piano primo si trovano n. 2 camere, un bagno, un ripostiglio ed una camera a forma triangolare che non soddisfa i requisiti del DM 05/07/1975 e quindi va declassata a ripostiglio/guardaroba.

Si segnala che l'appartamento non è dotato di corte esclusiva e rimane interclusa nella corte assegnata alle vecchie terme; essendo il futuro acquirente proprietario di entrambe le unità immobiliari questo non comporterà la necessità di formare servitù di passaggio.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dell'immobile sono uguali a quelle già segnalate per il bar.

In particolare è stato riscontrato (per quanto si è riusciti a vedere attraverso le finestre):

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti con piastrelle in ceramica;
- Finestre a telaio di legno con persiane in legno verniciato;
- Ingresso con porta in legno massiccio;
- Bagni (non visionati);
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto di riscaldamento: non presente;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione dei vari servizi di fornitura.

#### **PARTICELLE CATASTO TERRENI**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Brisighella, risulta che:

- le particelle 55,258,349 sono ad uso "*attrezzature e spazi collettivi*" pertanto attualmente non vi è possibilità di edificazione per civile abitazione,
- le particelle 201 e 202 sono in "*ambiti sottoposti a POC*" di cui si è già trattato in paragrafo precedente; la particella 202 è inoltre in "*attrezzature e spazi collettivi*" con le limitazioni sopra riportate
- la particella 71 è in parte in "*ambito residenziale misto consolidato*" ed in parte in "*ambito turistico-ricettivo*" ma essendo costituita da un terreno in scarpata (argine del fiume Lamone, non è possibile edificarla.

**VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI:** dall'analisi dei permessi edilizi di vario genere in deposito presso il comune di Brisighella e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono palesate diverse difformità interne ed esterne nei fabbricati costituenti il lotto, alcune che possono rientrare nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della LR 23/2004, altre che richiedono invece l'inoltro di una pratica di sanatoria edilizia.



Le difformità consistono principalmente nella realizzazione/spostamenti di tramezzi interni e nella regolarizzazione di alcune aperture dello stabilimento terme e del magazzino/serra oltre che la verifica delle dimensioni dell'edificio vecchie terme (pur se nella planimetria allegata a pratica edilizia 10/1961 non vi siano quotature) e dell'appartamento custode.

Essendo i fabbricati, stabilimento terme e magazzino/serra, con struttura in c.a., o comunque a telai, ed essendo le difformità incidenti su strutture non portanti (tramezzi e tamponamenti) si ritiene che ai fini della presentazione della sanatoria, che sarà preceduta da opportuno e dettagliato rilievo degli ambienti interni e delle aperture perimetrali da tecnico incaricato dall'acquirente, occorre presentare una SCIA come titolo edilizio.

Discorso a parte meritano i wc esterni che risultano non essere dotati di autorizzazione alla costruzione; il sottoscritto propende, più che ad una possibile regolarizzazione con richiesta di Permesso di Costruire, alla loro completa demolizione (visto anche lo stato pessimo in cui attualmente versano).

Si precisa che le definizioni colturali della particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Brisighella non corrispondono alla situazione rilevata in loco.

\*\*\*

#### **SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli art. 16-bis, 17 e 17-bis della LR 23/2004 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 in sanatoria, che saranno precedute da opportuno rilievo dello stato di fatto e la restituzione grafica di tutte le planimetrie (non esistono file digitali da cui potere estrarre le planimetrie) di tutti gli immobili costituenti il lotto, che si possono stimare in € 20.000,00 oltre IVA ed accessori di legge (le operazioni di rilevazione e restituzione grafica delle planimetrie rilevate comporta l'impiego di molto tempo e personale) comprensivi di diritti e oblazioni.

Le spese per la demolizione dei bagni esterni non autorizzati viene stimata in € 5.000,00 comprensiva di demolizione completa e smaltimento delle macerie.

\*\*\*

#### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del lotto, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

**STABILIMENTO TERMALE E ANNESSI CATASTALI (sub. 1) – Valutazione superfici commerciali -**

- Piano seminterrato(prevalentemente servizi): circa mq. 1.530 pari a mq. 765 di superficie ragguagliata
- Piano rialzato/terra: circa mq. 1.513 pari a mq. 1.513 di superficie ragguagliata
- Piano primo: circa mq. 1.154 pari a mq. 1.154 di superficie ragguagliata
- Centrale termica: circa mq. 130 pari a mq. 19,5 di superficie ragguagliata
- Magazzino/Serra piano interrato (h = 2.18 m): circa mq 76 pari a mq 19 di superficie ragguagliata
- Magazzino/Serra piano terra: circa mq. 246 pari a mq 246 di superficie ragguagliata
- Tettoia erogazione acque termali: mq. 35 pari a mq. 8,75 di superficie ragguagliata

**Totale superficie commerciale sub. 1 = mq. 3.725,25**

**CASA CUSTODE (sub. 3)**

- Piano terra: circa mq. 34,50 pari a mq. 34,50 di superficie ragguagliata
- Piano primo: circa mq. 58 pari a mq. 58 di superficie ragguagliata

**Totale superficie commerciale sub. 3 = mq. 92,50**

**VECCHIE TERME (sub. 4)**

- Piano terra: circa mq. 188 pari a mq. 188 di superficie ragguagliata
- Piano primo: circa mq. 58 pari a mq. 58 di superficie ragguagliata

**Totale superficie commerciale sub. 3 = mq. 246**

**PARTICELLE CATASTO TERRENI (particelle 202-55-258-349-201-71 foglio 61)**

Le particelle di terreno associate al lotto non sono direttamente collegate con il parco terme ma disseminate in zona poco distante, non hanno potenzialità edificatorie in base alle norme RUE vigenti e alcune sono pertinenti a terreni in scarpata quindi non in grado, al momento, di poter generare un reddito autonomo; ciò premesso si ritiene ai fini di stima del lotto assegnare loro una percentuale di ragguaglio dell'1% sulla superficie complessiva desunta dalla visura catastale.

- Superficie particelle: mq. 18.110 pari a mq. 181,1 di superficie ragguagliata

**Totale superficie commerciale = mq. 181,10**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1 = mq. 4.244,85**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie del piano interrato stabilimento termale, il 25% del piano interrato magazzino/serra (altezza sotto i m. 2.20), il 25% della tettoia esterna, il 15% del locale tecnico e l'1% dei terreni, come percentuale di ragguaglio in riferimento alla superficie dell'immobile o parte di esso.

\*\*\*

#### **STIMA DEL BENE**

Come già scritto in precedenza trattasi di **piena proprietà (quota 1/1)** di unità immobiliari costituenti il lotto con diversa destinazione d'uso, facenti parte del complesso termale sito in comune di Brisighella e con accesso da via delle Terme n. 12.

La stima del lotto, stante le particolari tipologie dei beni che lo costituiscono, merita una premessa all'individuazione del valore commerciale dello stesso.

Innanzitutto si precisa che dalla stima **sono esclusi tutti gli arredi rimasti degli ambulatori, degli uffici e delle sale di cure termali e comunque qualunque arredo ancora presente.**

Occorre poi evidenziare che la stima di fabbricati ad uso servizi termali con, in distacco, casa del custode e locali bar, risulta particolarmente difficile vista la mancanza di valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per le tipologie individuate e la mancanza di compravendite in libero mercato anche a livello di aste giudiziali.

Per le tipologie individuate a formare il lotto la destinazione OMI che più si avvicina alla realtà è quella commerciale (all'interno degli immobili venivano offerti, senza gratuità, servizi e prestazioni sanitarie) e le quotazioni indicate dovranno essere aggiustate in funzione dei parametri reali che caratterizzano gli immobili.

Si precisa che anche l'appartamento inserito nel lotto non ha valore di mercato in quanto tale, essendo inserito in un contesto particolare, cioè all'interno di un parco termale e incluso in un edificio adibito a bar, che andrebbe potenzialmente ad avere la presenza e il passaggio dei fruitori dei servizi termali e sportivi proposti dal parco; per questo motivo si ritiene che l'appartamento possa essere utilizzato in via principale solo da un esercente di attività all'interno del parco o da un custode come da sua origine.

Prendendo, come iniziale riferimento, le quotazioni OMI (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate), 1 semestre 2022, relative a immobili a destinazione commerciale, e stato conservativo normale, in Brisighella zona "periferica/PERIFERIA CAPOLUOGO E FRAZIONE FOGNANO", queste riportano le seguenti quotazioni:

- Locali commerciali in stato conservativo normale (min/max): €/mq  
1.050,00/1.400,00

Nel caso in esame, tenuto conto dell'epoca di costruzione dei fabbricati (non oltre gli anni '60 del 1900), delle finiture ordinarie e comunque tipiche dell'epoca di costruzione, del pessimo stato di conservazione con evidenti ed estesi danni alle opere di finitura (vetri sfondati, porte divelte o manomesse, pareti con graffiti, ecc.) oltre che di problematiche derivanti da infiltrazioni/percolazioni di acque meteoriche, dell'assenza totale di manutenzione dopo l'interruzione delle attività sia agli edifici che al parco, della necessità di rinnovare le dotazioni impiantistiche e di riattivare tutte le utenze ora scollegate, delle pessime condizioni igieniche in cui versano che richiederà una preliminare opera di disinfezione/sanificazione degli ambienti, della necessità di sgombero dagli arredi/materiali al momento presenti ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di dovere procedere alla stima del più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto, effettuando una stima per comparazione dei valori sopra riportati ed adattati alla situazione rilevata in loco.

Di norma il parametro su cui si basa la stima è il valore al metro quadrato, che per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto non è disponibile, ma che, sulla base delle considerazioni sopra esposte lo scrivente ritiene equo **stimare in € 500,00/mq** (cinquecento/00).

\*\*\*

### **DEPREZZAMENTI**

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come scritto in paragrafo dedicato si stimano costi complessivi (spese tecniche di redazione pratiche, diritti degli uffici e oblazioni da versare e demolizione servizi esterni) di **€ 25.000,00.**

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: il lotto non è parte di condominio.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: 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

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore deposito: mq. 4.244,85 x €/mq 500,00	€ 2.122.425,00
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- € 25.000,00
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€ 0,00
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	€ 0,00
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€ <u>0,00</u>
	<b>Restano € 2.097.425,00</b>
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15% valore)	- € <u>314.613,75</u>
	<b>Restano € 1.782.811,25</b>

### VALORE LOTTO 1

€ 1.782.811,25

\*\*\*

### VALORE LOTTO 1

(da inserire nel bando)

€ 1.782.000,00 (unmilionesettecentottantaduemila/00)\*

\* (Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori)

### LOTTO 2

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

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (da visura con data 02/01/2023):

**Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella (RA)**

- Foglio 62 Particella 255, sub 2, cat. D/6, piani S1-T, via Bicocca n. 12 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è viale delle Terme n. 12), rendita € 5.928,93

Il sub. 2 è dotato di corte esclusiva che rappresenta una porzione dell'area di sedime del fabbricato identificata dalla particella 255 del foglio 62 Catasto Terreni.

Il sub. 2 ha in comune con i subb. 1-3-4 la corte, identificata con sub. 5 della particella 255 foglio 62 come indicata in elaborato planimetrico allegato alla presente relazione.

Per il subalterno, rispetto alle planimetrie in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita; pur segnalando alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi che potranno essere aggiornate a cura del futuro acquirente anche in relazione agli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia in seguito indicati.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento per aggiornamento delle planimetrie che, stante la presenza di vizi e difformità che richiedono la regolarizzazione edilizia, potranno essere aggiornate e regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

**Catasto Terreni del Comune di Brisighella:**

Foglio 62 Particelle 36, canneto classe U, sup. 650 mq, RD € 3,36, RA € 1,68

Foglio 62 Particella 192, seminativo classe 3, sup. 664 mq, RD € 3,09, RA € 3,77

Foglio 62 Particella 251, bosco alto classe 1, sup. 12 mq, RD € 0,02, RA € 0,01

Foglio 62 Particella 256, seminativo classe 3, sup. 3.140 mq, RD € 14,60, RA € 17,84

Foglio 62 Particella 258, bosco alto classe 1, sup. 4.146 mq, RD € 6,42, RA € 1,28

Per le particelle 36-192-251-256-258 del foglio 62, in merito alla delimitazione delle aree si precisa che sarà cura del futuro acquirente verificare i confini ed eventuali discordanze nella loro materializzazione, anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

Nessuna particella costituente il lotto è interclusa in particelle di altra proprietà.

Le particelle 192 e 256 sono costituite da terreno battuto ed erba ed erano utilizzate, anche se non a tal scopo adibite, per il parcheggio autoveicoli che fruivano dei servizi del parco

termale mentre le particelle 35-251 e 258 sono costituite da superficie inerbata priva di piantumazioni.

Tutte le particelle **non** sono fisicamente delimitate da recinzioni o similari così come, sul posto non risulta segnalato, in modo univoco, la proprietà in capo alla ditta esecutata (per esempio non ci sono cartelli di divieto di accesso o targhette che ne confermino a terzi la proprietà privata), pertanto risultano attualmente accessibili da chiunque.

Per le particelle 36-192-251-256-258, del foglio 62, si allega Certificazione di Destinazione Urbanistica (allegato) che le identifica all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di Brisighella; si apprende che tutte le particelle sono regolamentate dall'art. 9-bis del RUE approvato (ambito turistico-ricettivo – subambito ricettivo); la particella 258 è anche regolamentata (in parte) dall'art. 14 del RUE (aree di valore naturale e ambientale) e la particella 251 è anche regolamentata (in parte) dall'art. 20.3 del RUE (reti ecologiche territoriali di connessione).

L'ultima planimetria in atti è stata presentata in data 05/07/2001.

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

#### CONFINI

Il subalterno 2 è completamente inserito all'interno della particella 255 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con l'alveo del fiume Lamone e con la particella 229 del foglio 62.

Le particelle terreni riferite al foglio 62, nn. 36-192-251-256-258, sono in adiacenza l'una rispetta alle altre e racchiudono al loro interno le particelle 202-231-197-262-264 e sembra la 280 (dall'estratto di mappa la particella non è chiaramente leggibile), che sono edificate e in possesso a proprietà diverse dall'esecutata, in particolare:

- la particella 36 confina con le particelle 256-258 (di medesima proprietà);
- la particella 192 confina con le particelle 251-256 (di medesima proprietà) e con la pubblica via (via delle Terme);
- la particella 251 confina con le particelle 192-258 (di medesima proprietà), con l'alveo del fiume Lamone e con la pubblica via (via delle Terme);
- la particella 256 confina con le particelle 192-251-258-36 (di medesima proprietà), con tutte le particelle sopra richiamate di differenti proprietà, con la pubblica via (via delle Terme);
- la particella 258 confina con le particelle 36-192-251-256 (di medesima proprietà), con tutte le particelle sopra richiamate di differenti proprietà, con l'alveo del fiume Lamone.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

**Parti comuni:** l'immobile censito con particella 255 sub. 2 ha in comune il sub. 5 di medesima particella (corte comune) con i subb. 1-3-4; tale subalterno rappresenta una porzione di particella 255 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella (si allega elaborato planimetrico).

**Servitu':** da ricerca esperita in Conservatoria, in date 04/01/2023, 11/01/2023 e 18/01/2023 (le ricerche sono state numerose ed eseguite in più periodi in quanto ogni appuntamento ha tempo limitato), il sottoscritto non ha rilevato presenza di servitù a carico della società esecutata sulle particelle oggetto di procedura esecutiva. La presenza di servitù non è menzionata nelle trascrizioni indicate nell'ultimo ventennio in Certificazione Notarile redatta da dott.ssa Giulia Messina Vitrano. Nell'atto di conferimento in società del 27/12/2011, in cui è pervenuta a xxxx s.r.l. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili sopra identificati e formanti il compendio del lotto 2, si indica comunque anche il trasferimento di tutte le servitù attive e passive connesse agli immobili stessi senza specificazione delle stesse.

Dalle ricerche è emerso che contro la società "xxxx" vi erano le seguenti servitù trascritte e riferibili ad immobili del presente lotto e tali servitù si sono trasferite immutate alla società esecutata "xxxx":

- la particella 255 è interessata da servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277

Lo scrivente evidenzia come le particelle in capo all'esecutata racchiudono al loro interno le particelle 202-231-197-262-264 e sembra la 280 (dall'estratto di mappa la particella non è chiaramente leggibile), che sono edificate e in possesso a proprietà diverse dalla stessa esecutata; di tale situazione non è stata rilevata la trascrizione di servitù di passaggio contro la società esecutata quindi sarà cura del futuro acquirente, attraverso tecnico di sua fiducia, eventualmente formare la servitù, con definizione dettagliata dell'area di accesso che potranno utilizzare gli utenti dei lotti edificati interclusi.

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

A xxxx la quota dell'intero compendio pignorato in piena proprietà è pervenuta per atto di conferimento in società del 27/12/2011 rep. n. 16861/11784 notaio Romeo Giuseppe sede Cervia (RA), trascritto il 03/01/2012 ai nn. 110/76 da potere "xxxx"



A “xxx” la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di fusione di società del notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna del 19/10/1995 trascritto il 26/10/1995 ai nn. 13835/9319 da potere “xxx”

\*\*\*

### **STATO CIVILE ESECUTATO**

L'esecutata è una società.

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile depositata in atti e redatta da Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA)

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **04/01/2023** ma non sono emerse, a carico dell'esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni, trattandosi di fabbricati strumentali, è correlata alla scelta della società venditrice non costruttrice (esecutata) di esercitare o meno l'opzione per l'imposizione IVA.

Se non vi è esercizio di opzione l'operazione è esente da IVA e l'acquirente dovrà versare:

- 1) imposta di registro fissa pari a € 200,00
- 2) imposta ipotecaria con aliquota del 3% e minimo di € 200,00
- 3) imposta catastale con aliquota del 1% e minimo di € 200,00
- 4) di bollo in misura fissa di € 230,00
- 5) la tassa ipotecaria in misura fissa di € 90,00

Se vi è esercizio di opzione per l'applicazione IVA l'acquirente dovrà versare:

- 1) IVA al 22% con il sistema dell'inversione contabile (Reverse Change) se l'acquirente è un soggetto passivo IVA

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale come di legge.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

- Licenza Edilizia prot. n. 2929 p.e. 88/1963 rilasciata a “xxx” per “*costruzione di una piscina scoperta*”; la licenza era vincolata ad atto d’obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte delle aree su cui dovevano essere costruite le opere in progetto alla inedificabilità con destinazione a verde per mq. 3.240; l’obbligatorietà assunta, si legge nell’atto, non potrà essere modificata senza il consenso del Comune di Brisighella;
- Autorizzazione, prot. n. 4042 p.e. 88/1963, alla variante di “*costruzione di una piscina scoperta*”;
- Autorizzazione di Agibilità n. 15 del 08/07/1964;
- Presentazione di domanda per “*realizzazione copertura servizi*” con esito di diniego;
- Licenza Edilizia p.e. 36/69 per “*realizzazione copertura*” rilasciata a “xxx”;
- Concessione Edilizia n. 65 p.e. 36/1979 per “*costruzione recinzione ingresso piscina*” rilasciata a “xxx”;
- Concessione Edilizia p.e. 176/1987 per “*costruzione di due scale di emergenza*” rilasciata a “xxx”;
- Art. 28 legge 47/85 p.e. 104/1993 prot. N. 4140 del 29/04/1993 per “*opere interne non strutturali*” depositata da “xxx”;
- “Opere interne” ai sensi del DL 24/01/1996 n. 30 art. 9 p.e. 53/1996 deposito prot. n. 1943 del 04/03/1996 per “*lavori di superamento delle barriere architettoniche*” di “xxx”;
- Denuncia Inizio Attività prot. n. 1259 del 20/02/2002 p.e. 14/2002 per “*installazione di acquascivolo*” depositata da “xxx”.

Alla p.e. 14/2002 risulta allegata la dichiarazione di conformità dell’impianto elettrico al servizio dell’acquascivolo.

\*\*\*

#### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al sopralluogo effettuato gli **immobili risultano dismessi e senza operatività.**

L’amministratore unico della società esecutata, sig. xxxx, mi riferisce che gli immobili facenti parte del lotto sono **sono rimasti operativi fino all’anno 2019.**

Si deve ritenere, a parere del sottoscritto, che il bene oggetto di stima sia da considerarsi **LIBERO** al decreto di trasferimento.

\*\*\*

#### ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Il lotto, formato dal sub. 2 della particella 255 foglio 62, è sempre rimasto in capo ad un unico proprietario, che possiede anche il sub. 5 della particella 255 foglio 62 in comune con i subb. 1-3-4 che appartengono ad altro lotto.

In ogni caso il complesso non è formato in condominio e non esistono quindi oneri in tal senso.

\*\*\*

### **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Brisighella risultano indicazioni sull'attitudine edificatoria del lotto normati dal vigente RUE.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brisighella (allegato) si evince che la particella 255 del foglio 62 è regolamentata da:

art. 2.3 – art. 6 – art. 9 bis – art. 14 – art. 15 e art. 20.3 del RUE vigente.

Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sui beni costituenti il lotto dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti di PSC e RUE del Comune di Brisighella, oltre che essere in accordo con quanto emergente dalle tavole dei vincoli allegate allo stesso RUE (tav. C.2 – tav. 19); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni, a carico della società **xxxx**, alla data del **04/01/2023** in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: eseguita una società.
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PSC e RUE vigenti come già sopra accennato. Vi è inoltre da considerare l'atto d'obbligo – alla non edificabilità di porzioni di particella - che fu imposto dal Comune di Brisighella alla società “xxxx” redatto da notaio Ceroni e registrato a Faenza il 24/09/1963 al n. 1934 Mod. II Vol. 141 (allegato all'indagine amministrativa)

- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale.
- 5) Censo, livello o uso civico: nessun gravame.
- 6) Espropriazione per pubblica utilità: nessuna procedura in essere.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto, come già ribadito, è costituito da un immobile ad uso strumentale ed in particolare da:

- sub 2 particella 255 foglio 62: impianto sportivo a piscina scoperta

Il subalterno di cui sopra ha in comune con i subb. 1-3-4 (che non fanno parte del presente lotto), il sub 5 (che risulta bene comune a tutti i subalterni) che, fino alla cessazione delle attività termali, era utilizzato da tutti i subalterni (1-2-3-4) come parcheggio al servizio delle attività che rappresentavano.

Gli edifici sono inseriti in una sorta di vasto parco alberato (la superficie è stimabile in circa 30.000 mq), dove sono presenti dei percorsi pedonali per accedere alle diverse attività, che risulta recintato con cancellata in ferro per tutto il perimetro del mappale 255; il parco attualmente non è debitamente mantenuto e risulta in gran parte coperto da fogliame.

La zona termale è allocata alla periferia del centro del Comune di Brisighella ma il centro abitato è possibile da raggiungere attraverso un percorso che parte dal parco e attraverso un ponte sul fiume Lamone porta alla prima periferia della cittadina; in automobile invece l'abitato è raggiungibile in pochi minuti.

L'attività dell'impianto sportivo è stata interrotta, e mai più riattivata, alla fine del 2019 così come confermato dall'amministratore unico dell'esecutata dott. xxxx.

#### **SUB. 2 (Impianti sportivo ad uso piscina scoperta)**

Si tratta di un impianto sportivo, costituito da n. 1 vasca per un pubblico adulto e dotata di n. 3 trampolini (due a quota bassa ed una a maggiore quota posto in corrispondenza della parte più profonda della vasca) e da n. 1 vasca per bambini di profondità massima limitata, ed è dislocato su n. 1 piani fuori terra n. 1 piani primo sottostrada (interrato).

La corte esclusiva al servizio dell'impianto è completamente recintata rispetto alla restante area del parco termale e l'area esterna è in parte pavimentata (zona di prossimità alle vasche) ed in parte è a superficie inerbata con piantumazioni ad alto fusto, il passaggio da un all'altra era possibile attraverso una vaschetta lavapiedi.

L'accesso avviene su lato frontale dell'edificio, è riparato da pensilina ed avviene sia attraverso una piccola scalinata che attraverso una rampa ad uso persone con disabilità motoria; risulta quindi accessibile ai sensi del DM 236/89.

Dai locali spogliatoi (uomini e donne) si accede alla zona delle vasche attraverso qualche gradino che obbliga ad entrare in una piccola vaschetta lavapiedi, ma l'accesso alla zona vasche avviene anche attraverso una rampa, ad uso persona con disabilità motoria, a cui si accede dal porticato coperto del piano terra che è separato dall'area vasche da una recinzione in ferro con cancelletto per il passaggio pedonale.

Dalla zona biglietteria (che è altimetricamente più alta) al porticato, si accede attraverso un'ulteriore rampa ad uso persone con disabilità motoria; pertanto tutti gli ambienti (sia interni che esterni) dell'impianto sono accessibili ai sensi del DM 236/89.

La struttura dell'edificio è a telai in calcestruzzo armato con tamponamenti in muratura di mattone esternamente lasciata a vista e solai in latero-cemento; la struttura dovrebbe essere stata valutata ai fini della resistenza sismica in quanto la costruzione è successiva alla classificazione sismica del Comune di Brisighella (1927).

Dal piano terra al piano primo sottostrada si accede attraverso una scala monorampa, vi è inoltre una scala a doppia rampa (nel portico esterno) che permette di accedere al terrazzo/solarium costituente il coperto piano dello stabilimento sportivo.

Al piano primo sottostrada si trovano vani tecnici (vasca di compenso) e un magazzino; il piano, eccetto una piccola porzione comprendente la vasca di compenso (h = 3.55 circa), ha altezza di circa m. 2.20.

Al piano rialzato si trova una sala di ingresso (dove è situata la biglietteria) con disimpegno e bagno per gli addetti, gli spogliatoi con w.c. e docce differenziati per genere, un locale tecnico con accesso dall'esterno, una zona bar con retro e ripostiglio ed un'ampia superficie a portico che permetteva ai fruitori l'accesso ai servizi erogati dalla zona bar; la parte interna ha altezza di m. 2.80 mentre la zona a portico ha altezza di m. 3.20 (è accessibile dall'interno attraverso due scalini).

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è tuttora buono, eccetto qualche scritta sui muri di tamponamento, non rilevandosi danni strutturali e/o dissesti/degrado nei tamponamenti; risulta invece un livello di conservazione sotto la norma per la parte interna dove sono state rilevate condizioni igieniche mediocri (sarà necessaria una completa sanificazione e disinfezione dei locali) e messa a soqquadro degli ambienti che erano ancora arredati.

L'area delle vasche risulta invece in preda a degrado con la crescita incontrollata di vegetazione spontanea e la sconessione della stessa pavimentazione che sarà da ripristinare in maniera totale (vi sono varie piastrelle in distacco dal sottofondo o addirittura avulse dalla sede); occorrerà poi verificare le condizioni del rivestimento interno della vasca per adulti in quanto al sopralluogo era colma di acqua stagnante.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti intonacati e tinteggiati al piano terra;
- Soffitto al grezzo al piano sottostrada;
- Pavimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Finestre a telaio in metallo senza sistemi di oscuramento;
- Ingresso con ampia vetrata ad infisso in alluminio verniciato (la porta di ingresso è stata manomessa);
- Bagni con pavimenti e rivestimenti murari in ceramica;
- Battiscopa in ceramica;
- N. 2 vasche di cui una completa con n. 3 trampolini per tuffi e struttura di acquascivolo ancora montata;
- Pavimentazione dell'area vasche in cotto mentre la pavimentazione del porticato zona bar è in pietra naturale;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità eccetto che per le opere connesse all'acquascivolo;
- Impianto di riscaldamento: non presente (la struttura era operativa solo in stagione estiva);
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione di tutte le forniture.

## **PARTICELLE CATASTO TERRENI**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Brisighella, risulta che:

- le particelle 36-192-251-256-258 sono in “*ambito turistico ricettivo (subambito ricettivo)*” pertanto attualmente non vi è possibilità di edificazione per civile abitazione; le

particelle 36 e 258 sono inoltre e in parte destinata ad “*aree di valore naturale ed ambientale*”

\*\*\*

**VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI:** dall’analisi dei permessi edilizi di vario genere in deposito presso il comune di Brisighella e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono palesate difformità interne ed esterne nel fabbricato costituente il lotto, alcune che possono rientrare nelle tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 19 bis della LR 23/2004, altre che richiedono invece l’inoltro di una pratica di sanatoria edilizia.

Le difformità consistono principalmente nella realizzazione di pareti a due teste al piano primo sottostrada, modifiche ai tramezzi del piano terra/rialzato, la rimozione delle strutture mobili che costituivano gli spogliatoi e uomini e donne (che erano stati segnalati in elaborati agli atti ma non costituivano strutture fisse), l’assenza della struttura di copertura del terrazzo al piano coperto che era stata prevista con p.e. 36/1969 e l’assenza delle due scale esterne che erano state previste nella p.e. 176/1987.

Essendo il fabbricato con struttura in c.a. a telai, ed essendo le difformità incidenti su strutture non portanti (tramezzi o pareti non portanti) si ritiene, anche ai fini di rimuovere dagli elaborati le strutture esterne che non sono state eseguite, che ai fini della presentazione della sanatoria, che sarà preceduta da opportuno e dettagliato rilievo degli ambienti interni e delle aperture perimetrali da tecnico incaricato dall’acquirente, occorre presentare una SCIA come titolo edilizio.

Si precisa che le definizioni colturali della particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Brisighella non corrispondono alla situazione rilevata in loco.

\*\*\*

**SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli art. 16-bis, 17 e 17-bis della LR 23/2004 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 in sanatoria, che saranno precedute da opportuno rilievo dello stato di fatto e la restituzione grafica di tutte le planimetrie (non esistono file digitali da cui potere estrarre le planimetrie) di tutti gli immobili costituenti il lotto, che si possono stimare in € 10.000,00 oltre IVA ed accessori

di legge (le operazioni di rilevazione e restituzione grafica delle planimetrie rilevate comporta l'impiego di tempo e personale) comprensivi di diritti e oblazioni.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del lotto, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

#### **IMPIANTO PER ATTIVITA' SPORTIVA (sub.2) – Valutazione superfici commerciali -**

- Piano seminterrato(prevalentemente servizi e con altezza di m. 2.20 scarsi): circa mq. 326 pari a mq. 163 di superficie ragguagliata
- Piano rialzato/terra: circa mq. 325 pari a mq. 325 di superficie ragguagliata
- Portico (area bar): circa mq. 158 pari a mq. 55,30 di superficie ragguagliata
- Terrazzo coperto/solarium: circa mq. 278 pari a mq. 69,50 di superficie ragguagliata
- Area esterna di pertinenza recintata (corte): circa mq. 4.905 pari a mq. 98,10 di superficie ragguagliata

#### **Totale superficie = mq. 710,90**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie del piano interrato impianto piscina, il 35% del porticato zona bar, il 25% del terrazzo/solarium di copertura, e il 2% della corte, come percentuale di ragguaglio in riferimento alla superficie dell'immobile o parte di esso.

#### **PARTICELLE CATASTO TERRENI (particelle 36-192-251-256-258 foglio 62)**

Le particelle di terreno associate al lotto non sono direttamente collegate con il parco terme ma disseminate in zona poco distante, non hanno potenzialità edificatorie in base alle norme RUE vigenti e alcune sono pertinenti a terreni in scarpata (canneto) anche se le particelle 192 e 256 potranno essere utilizzate, se debitamente adeguate, per lasciare parcheggiare i mezzi dei fruitori dell'impianto, quindi praticamente non sono in sé in grado di generare, al momento, un reddito autonomo; ciò premesso si ritiene ai fini di stima del lotto assegnare loro una percentuale di ragguaglio dell'1% sulla superficie complessiva desunta dalla visura catastale.

- Superficie particelle: mq. 8.612 pari a mq. 86,1 di superficie ragguagliata

#### **Totale superficie commerciale = mq. 86,1**



## **TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2 = mq. 797**

\*\*\*

### **STIMA DEL BENE**

Come già scritto in precedenza trattasi di **piena proprietà (quota 1/1)** di unità immobiliari costituenti il lotto, facente parte del complesso termale sito in comune di Brisighella e con accesso da via delle Terme n. 12.

La stima del lotto, stante la particolare tipologie dei beni che lo costituiscono, merita una premessa all'individuazione del valore commerciale dello stesso.

Innanzitutto si precisa che dalla stima **sono esclusi tutti gli arredi rimasti** che saranno oggetto di futuro smaltimento.

Occorre poi evidenziare che la stima di fabbricato ad uso sportivo, in questo caso piscina scoperta, risulta particolarmente difficile vista la mancanza di valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia individuata e la mancanza di compravendite in libero mercato anche a livello di aste giudiziali.

Per la tipologia individuata a formare il lotto la destinazione OMI che più si avvicina alla realtà è quella commerciale (all'interno degli immobili venivano offerti, senza gratuità, servizi per lo svago e il tempo libero) e le quotazioni indicate dovranno essere aggiustate in funzione dei parametri reali che caratterizzano gli immobili.

Prendendo, come iniziale riferimento, le quotazioni OMI (Banca dati dell'Agenzia delle Entrate), 1 semestre 2022, relative a immobili a destinazione commerciale, e stato conservativo normale, in Brisighella zona "*periferica/PERIFERIA CAPOLUOGO E FRAZIONE FOGNANO*", queste riportano le seguenti quotazioni:

- Locali commerciali in stato conservativo normale (min/max): €/mq  
1.050,00/1.400,00

Nel caso in esame, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '60 del 1900), delle finiture ordinarie e comunque tipiche dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione al di sotto della normalità con evidenti danni alle opere di finitura (porte divelte o manomesse, pareti con graffiti, ecc.), dell'assenza totale di manutenzione dopo l'interruzione delle attività sia agli edifici che alle aree esterne, della necessità di rinnovare le dotazioni impiantistiche e di riattivare tutte le utenze ora scollegate, delle pessime condizioni igieniche in cui versa che richiederà una preliminare opera di disinfezione/sanificazione degli ambienti, della necessità di riformare gli spogliatoi e docce allo stato attuale rimossi e spostati, della necessità di sgombero dagli arredi/materiali al momento presenti ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed

estrinseche, il sottoscritto ritiene di dovere procedere alla stima del più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto, effettuando una stima per comparazione dei valori sopra riportati ed adattati alla situazione rilevata in loco.

Di norma il parametro su cui si basa la stima è il valore al metro quadrato, che per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto non è disponibile, ma che, sulla base delle considerazioni sopra esposte lo scrivente ritiene equo **stimare in € 850,00/mq** (ottocentocinquanta/00).

\*\*\*

### DEPREZZAMENTI

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come scritto in paragrafo dedicato si stimano costi complessivi (spese tecniche di redazione pratiche, diritti degli uffici e oblazioni da versare) di **€ 10.000,00**.

DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: il lotto non è parte di condominio.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: 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

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore deposito: mq. 797 x €/mq 850,00	€	<b>677.450,00</b>
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- €	<b>10.000,00</b>
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€	<b>0,00</b>
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	€	<b>0,00</b>
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€	<b><u>0,00</u></b>
<b>Restano</b>	€	<b>667.450,00</b>

- Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15% valore) - € 100.117,00  
**Restano € 567.333,00**

## **VALORE LOTTO 2**

**€ 567.333,00**

\*\*\*

## **VALORE LOTTO 2**

(da inserire nel bando)

**€ 567.000 (cinquecento sessantasettemila/00)\***

\* (Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori)

\*\*\*

## **LOTTO 3**

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI**

#### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E**

#### **QUANTO PIGNORATO**

Il bene immobile oggetto di stima risulta così identificato (da visura con data 02/01/2023):

#### **Catasto fabbricati del Comune di Brisighella (RA)**

- Foglio 62 Particella 40, cat. D/2, piani T-1-2, via Bicocca n. 37 (lo scrivente precisa che l'accesso attualmente è via delle Terme n. 37), rendita € 19.200,00.

Dalla visura emerge un'incongruenza sul numero di piani indicati che in realtà sono S1-T/Rialzato-1-2-3-Attico piuttosto che T-1-2 come si legge.

L'immobile è dotato di corte esclusiva che coincide con la particella 40 del foglio 62 del Catasto Terreni del Comune di Brisighella; l'ultima planimetria in atti ha data di presentazione 24/02/1967.

Per l'immobile, rispetto alle planimetrie in atti, non sono state riscontrate difformità che possano incidere sulla valutazione della consistenza e rendita; pur segnalando alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi che potranno essere aggiornate a cura del futuro acquirente anche in relazione agli adempimenti necessari per la regolarizzazione urbanistico-edilizia in seguito indicati.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento per aggiornamento delle planimetrie che, stante la presenza di vizi e difformità che richiedono la regolarizzazione edilizia, potranno essere aggiornate e regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento.**

**Catasto Terreni del Comune di Brisighella:**

Foglio 62 Particelle 31, pascolo cesp. classe U, sup. 2.470 mq, RD € 1,28, RA € 0,64

Foglio 62 Particella 38, bosco alto classe 2, sup. 3.230 mq, RD € 4,17, RA € 1,00

Foglio 62 Particella 41, bosco ceduo classe 1, sup. 3.2400 mq, RD € 2,51, RA € 1,00

Foglio 62 Particella 42, bosco alto classe 2, sup. 150 mq, RD € 0,19, RA € 0,05

Foglio 62 Particella 142, seminativo classe 3, sup. 2.520 mq, RD € 11,71, RA € 14,32

Foglio 62 Particella 143, pascolo classe U, sup. 560 mq, RD € 1,16, RA € 0,58

Foglio 62 Particella 174, seminativo classe 3, sup. 290 mq, RD € 1,35, RA € 1,65

Foglio 62 Particella 175, pascolo classe U, sup. 120 mq, RD € 0,25, RA € 0,12

Foglio 62 Particella 182, pascolo classe U, sup. 450 mq, RD € 0,93, RA € 0,46

Foglio 62 Particella 229, seminativo arbor. classe 3, sup. 3.180 mq, RD € 14,78, RA € 17,24

Foglio 62 Particella 235, seminativo arbor. classe 3, sup. 4.671 mq, RD € 21,71, RA € 25,33

Per tutte le particelle sopra richiamate, facenti parte del lotto 3, in merito alla delimitazione delle aree si precisa che sarà cura del futuro acquirente verificare i confini ed eventuali discordanze nella loro materializzazione, anche con riferimento ai frazionamenti che hanno dato origine alle particelle.

Nessuna particella costituente il lotto è interclusa in particelle di altra proprietà.

Le particelle 175-174-18-242-38-41-143 sono costituite da terreni in scarpata, la particella 142 è a terreno inerbato e non piantumato, la particella 235 è a terreno inerbato e piantumato e per uso e consuetudine era utilizzata per il parcheggio veicoli dei clienti dell'albergo (che non aveva possibilità di ricovero mezzi nella corte), le particelle 229 e 231 sono a terreni inerbati e a libero accesso dalla strada anche se nella 229 si presenta una sbarra con l'avviso di proprietà privata.

Tutte le particelle **non** sono fisicamente delimitate da recinzioni o similari così come, sul posto non risulta segnalato in modo univoco, eccetto per la particella 229, la proprietà in capo alla ditta eseguita (per esempio non ci sono cartelli di divieto di accesso targhette che ne confermino a terzi la proprietà privata), pertanto risultano attualmente accessibili da chiunque.

Per tutte le particelle del lotto si allega Certificazione di Destinazione Urbanistica (allegato) che le identifica all'interno degli strumenti urbanistici del Comune di

Brisighella; si apprende che le particelle 38-41-142-143-174-175-182-235 sono regolamentate (in parte) dall'art. 9-bis del RUE approvato (ambito turistico-ricettivo – subambito ricettivo) e in parte dall'art. 15 del RUE (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico), la particella 42 è regolamentata dall'art. 15 del RUE (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico) e le particelle 31-229 sono regolamentate in parte dall'art. 14 del RUE (aree di valore naturale e ambientale) ed in parte dall'art. 15 del RUE (ambiti agricoli di rilievo paesaggistico)

**Gli identificativi catastali sono in accordo con quelli emergenti dall'atto di pignoramento, eccetto per la particella 142 che per refuso è stata assegnata al foglio 61 piuttosto che al foglio 62.**

#### CONFINI

L'immobile a destinazione ricettiva è completamente inserito all'interno della particella 40 foglio 62 del Catasto Terreni, tale particella confina con la pubblica via (via delle Terme), con diverse particelle di medesima proprietà e con particella 53 di diversa proprietà.

La particelle 175 confina con pubblica via (via delle Terme) e con particelle 174 e 182 di medesima proprietà.

La particella 174 confina con le particelle 175-182-43 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 182 confina con la pubblica via (via delle Terme) e con le particelle 174-175-143-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 42 confina con le particelle 174-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 38 confina con le particelle 41-42-40-142-143-182 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 41 confina con le particelle 40-38 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 143 confina con la pubblica via (via delle Terme) e con le particelle 142-182-42 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 142 confina con la pubblica via (via delle Terme) e le particelle 143-38-40 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 235 confina con la pubblica via (via delle Terme) e la particella 229 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 229 confina con la pubblica via (via delle Terme) e le particelle 31-255 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

La particella 31 confina con la particella 229 di medesima proprietà e con altre particelle di proprietà diversa.

\*\*\*

### **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

**Parti comuni:** l'immobile ad uso ricettivo censito con particella 40 del foglio 62 del Comune di Brisighella, non ha parti in comune con differenti intestatari.

**Servitu':** da ricerca esperita in Conservatoria, in date 04/01/2023, 11/01/2023 e 18/01/2023 (le ricerche sono state numerose ed eseguite in più periodi in quanto ogni appuntamento ha tempo limitato), il sottoscritto non ha rilevato presenza di servitù a carico della società eseguita sulle particelle oggetto di procedura esecutiva. La presenza di servitù non è menzionata nelle trascrizioni indicate nell'ultimo ventennio in Certificazione Notarile redatta da dott.ssa Giulia Messina Vitrano. Nell'atto di conferimento in società del 27/12/2011, in cui è pervenuta a xxxx la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili sopra identificati e formanti il compendio del lotto 3, si indica comunque anche il trasferimento di tutte le servitù attive e passive connesse agli immobili stessi senza specificazione delle stesse.

Dalle ricerche è emerso che contro la società "xxxx" vi erano le seguenti servitù trascritte e riferibili ad immobili del presente lotto e tali servitù si sono trasferite immutate alla società eseguita "xxxx":

- le particelle 229 e 31 sono interessate da servitù di elettrodotto trascritta a Ravenna in data 13/11/2004 ai nn. 17024/27277

\*\*\*

### **PROVENIENZA DEL BENE**

A xxxx la quota dell'intero compendio pignorato in piena proprietà è pervenuta per atto di conferimento in società del 27/12/2011 rep. n. 16861/11784 notaio Romeo Giuseppe sede Cervia (RA), trascritto il 03/01/2012 ai nn. 110/76 da potere "xxxx"

A "xxxx" la quota intera di piena proprietà è pervenuta per atto di fusione di società del notaio Gian Paolo Toscano Rivalta di Ravenna del 19/10/1995 trascritto il 26/10/1995 ai nn. 13835/9319 da potere "xxxx"

\*\*\*

### **STATO CIVILE ESECUTATO**

L'esecutata è una società.

\*\*\*

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Vedi relazione notarile depositata in atti e redatta da Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano notaio in Corleone (PA)

E' stata condotta, dal sottoscritto, nuova ispezione ipotecaria in data **04/01/2023** ma non sono emerse, a carico dell'esecutata e dei beni pignorati, nuove iscrizioni e/o trascrizioni oltre a quelle già menzionate in relazione notarile agli atti.

\*\*\*

### **REGIME FISCALE**

La vendita dei beni, trattandosi di fabbricati strumentali, è correlata alla scelta della società venditrice non costruttrice (esecutata) di esercitare o meno l'opzione per l'imposizione IVA.

Se non vi è esercizio di opzione l'operazione è esente da IVA e l'acquirente dovrà versare:

- 1) imposta di registro fissa pari a € 200,00
- 2) imposta ipotecaria con aliquota del 3% e minimo di € 200,00
- 3) imposta catastale con aliquota del 1% e minimo di € 200,00
- 4) di bollo in misura fissa di € 230,00
- 5) la tassa ipotecaria in misura fissa di € 90,00

Se vi è esercizio di opzione per l'applicazione IVA l'acquirente dovrà versare:

- 1) IVA al 22% con il sistema dell'inversione contabile (Reverse Change) se l'acquirente è un soggetto passivo IVA

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro, ipotecaria e catastale come di legge.

\*\*\*

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICO-EDILIZIA**

Sulla base di quanto reperito ed esaminato presso il Comune di Brisighella (RA), sussistono i seguenti precedenti amministrativi relativi al compendio pignorato e incluso in questo lotto:

- Licenza Edilizia prot. n. 174 p.e. 2/1963 rilasciata a "xxxx" per "*costruzione di un fabbricato per albergo terme*"; la licenza era vincolata ad atto d'obbligo verso il comune di Brisighella in cui il concessionario si obbligava a vincolare una parte di area di superficie pari alla cubatura del fabbricato cioè mq 10.500 al servizio della progettata costruzione con messa a dimora di adeguata alberatura ad alto fusto al fine di provvedere a coprire, per quanto possibile, la costruzione ed infine a

provvedere ad acquistare il tratto di strada provinciale prospiciente l'albergo non appena l'Amministrazione Provinciale proprietaria sarà disposta a vendere per addivenire allo spostamento della strada stessa. L'obbligazione non potrà essere modificata senza l'approvazione del Comune di Brisighella.

- Autorizzazione di Abitabilità n. 12 del 18/06/1964 (era escluso dall'abitabilità il piano attico non autorizzato)
- Autorizzazione alla sopraelevazione in deroga ai limiti di altezza prescritti dal Regolamento Edilizio rilasciata con decreto interministeriale n. 2474 del 01/07/1965
- Autorizzazione di Abitabilità n. 5 del 04/06/1969 (riferita al piano attico)
- Autorizzazione Edilizia n. 103 del 18/12/1987 prot. n. 13127 p.e. 177/87 per "*ampliamento centrale termica*" rilasciata a "xxxx"
- DIA prot. n. 9008 del 03/11/1997 trasmessa da "xxxx" per "*adeguamento alla normativa vigente in tema di prevenzione incendi*"

\*\*\*

#### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Al sopralluogo effettuato l' **immobile risulta dismesso e senza operatività.**

L'amministratore unico della società esecutata, sig. xxxx, mi riferisce che gli immobili facenti parte del lotto sono **sono rimasti operativi fino all'anno 2007.**

Si deve ritenere, a parere del sottoscritto, che il bene oggetto di stima sia da considerarsi **LIBERO** al decreto di trasferimento.

\*\*\*

#### **ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Il lotto è sempre rimasto in capo ad un unico proprietario.

In ogni caso il complesso non è formato in condominio e non esistono quindi oneri in tal senso.

\*\*\*

#### **VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Da verifiche presso gli Uffici del Comune di Brisighella risultano indicazioni sull'attitudine edificatoria del lotto normati dal vigente RUE.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Brisighella (allegato) si evince che la particella 40 del foglio 62 è regolamentata da:  
art. 2.3 – art. 9 bis – art. 15 del RUE vigente.



Si ricorda all'aggiudicatario che ogni opera edilizia che volesse intraprendere sui beni costituenti il lotto dovrà essere conforme a quanto stabilito dalle norme vigenti di PSC e RUE del Comune di Brisighella, oltre che essere in accordo con quanto emergente dalle tavole dei vincoli allegate allo stesso RUE (tav. C.2 – tav. 19); si ricorda altresì che le norme e gli strumenti urbanistici vigenti al momento della stesura della presente relazione peritale possono modificarsi nel tempo per effetto di varianti, quindi occorrerà comunque, per proporre qualunque intervento sull'immobile, fare riferimento agli strumenti adottati o approvati al momento del trasferimento di proprietà che saranno da valutare da tecnico di fiducia dell'aggiudicatario.

Inoltre:

- 1) Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: oltre a quelle già enunciate in certificazione notarile non vi sono ulteriori iscrizioni e trascrizioni, a carico della società **xxxx**, alla data del **04/01/2023** in cui il sottoscritto ha svolto nuova ispezione ipotecaria;
- 2) Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: eseguita una società.
- 3) Atti di asservimento urbanistico: l'immobile è inserito in area di territorio urbano soggetta a prescrizioni e norme di attuazione urbanistiche ed edilizie regolamentate da PSC e RUE vigenti come già sopra accennato. Vi è inoltre da considerare l'atto d'obbligo – vincolo di area occorrente pari alla cubatura del fabbricato, posa a dimora di piante ad alto fusto ed acquisto, quando richiesto dall'Amministrazione Provinciale, all'acquisto del tratto di strada prospiciente l'albergo - che fu imposto dal Comune di Brisighella alla società "xxx" redatto da notaio Ceroni (allegato all'indagine amministrativa)
- 4) Altre limitazioni d'uso: non vi sono limitazioni d'uso derivanti da regolamento condominiale.
- 5) Censo, livello o uso civico: nessun gravame.
- 6) Espropriazione per pubblica utilità: nessuna procedura in essere.

\*\*\*

### **DESCRIZIONE DEL LOTTO**

Il lotto, come già ribadito, è costituito da un immobile ad uso strumentale (attività ricettiva) ed in particolare da:

- particella 40 foglio 62: albergo

L'edificio alberghiero è inserito all'interno di una particella recintata e delimitata rispetto alla pubblica via (via delle Terme), ha due accessi di cui uno pedonale che indirizza verso la pensilina che copre l'ingresso (attualmente sprovvisto di cancello di chiusura) e uno carrabile ( anch'esso attualmente sprovvisto di cancello di chiusura).

La corte è in massima parte a superficie permeabile in stato di manutenzione completamente assente, con crescita incontrollata di erbacce; la porzione di corte, sul retro, non inerbata è coperta con superficie in cemento.

Sul retro si è rilevata la presenza di una possibile cabina tecnica (a cui non si è potuti accedere per mancanza delle chiavi di apertura) che non risulta essere ricompresa in nessuna autorizzazione comunale.

L'albergo non offre un servizio di parcheggio interno adeguato alla capienza potenziale che possiede, nei tempi di attività venivano fatte parcheggiare gli autoveicoli nella particella in fronte alla struttura (particella 235) pur se non attrezzata come spazio di sosta per veicoli (non vi è pavimentazione e la sosta avveniva su terreno inerbato e in parte privo di vegetazione).

La struttura ricettiva è allocata alla periferia del centro del Comune di Brisighella, sulla strada che diventa via Baccagnano da via delle Terme, e dalla sua posizione il centro abitato è possibile da raggiungere in automobile piuttosto che a piedi; con un autoveicolo il tempo necessario a raggiungere il centro di Brisighella è di breve durata (qualche minuto); vi era inoltre un percorso, attualmente coperto da vegetazione a crescita incontrollata, che univa l'albergo al parco termale poco sottostante.

La struttura risalendo ai primi anni del '60 dovrebbe essere stata costruita con criteri antisismici come normati al tempo; dalla documentazione reperita al SUE del Comune di Brisighella si è trovata un'autorizzazione all'"*uso delle opere in conglomerato cementizio*" rilasciata dal prefetto e datata 21/05/1964 in cui si evidenzia anche la presenza di un certificato di collaudo.

L'attività dell'albergo è stata interrotta, e mai più riattivata, nel 2007 così come confermato dall'amministratore unico dell'esecutata dott. Ferruzzi Aldo.

### **ALBERGO (PARTICELLA 40 FOGLIO 62)**

Il fabbricato è una struttura alberghiera a 3 stelle denominata Hotel Terme, costruito intorno agli anni 1963/1964 con abitabilità rilasciata per tutto il complesso, eccetto l'attico, nel 1964 e per l'attico nel 1969; l'immobile eccetto interventi per l'adeguamento

alla normativa antincendio, risalenti al 1997, non ha subito nel tempo sostanziali interventi di manutenzione/ristrutturazione.

E' costituito da n. 1 piano seminterrato e da n. 4 piani fuori terra (Rialzato-1-2-3) oltre che da piano attico in cui sono presenti ulteriori camere; i piani 1-2-3 sono destinati a camere per gli ospiti.

Il piano seminterrato è composto da locali tecnici (guardaroba, lavanderia, cantina, magazzino, centrale termica e dispensa con celle frigorifere) oltre che a w.c. e qualche ambulatorio/ala per la somministrazione delle cure termali; il piano ha altezza di m. 2.50 (nella planimetria catastale è indicata in m. 2.40 mentre nella sezione dell'elaborato di progetto è m. 2.50) e l'accesso è consentito attraverso una scala interna situata sul lato destro del fabbricato.

Il piano rialzato è composto da una hall con bureau, sala tv, piccolo salotto, ufficio, ampia sala da pranzo con cucina, zona bar e w.c.; il piano ha altezza di m. 3.90 (nella planimetria catastale e nella sezione di elaborato di progetto è indicata in m. 4.00) ed è accessibile dall'esterno attraverso una scalinata con 4 gradini (non vi sono rampe per l'accesso persone con disabilità motoria) pertanto risulta non accessibile ai sensi del DM 236/89, le camere ai piani superiori sono raggiungibili mediante l'ausilio (oltre che delle scale presenti) di n. 2 impianti di sollevamento (ora non funzionanti).

I piani primo, secondo e terzo sono composti da n. 19 camere per ospiti dotate ognuna di antibagno e bagno (alcuni bagni hanno la vasca ed alcuni hanno la doccia), una camera di servizio per il piano oltre che un w.c. comune posto in fronte alla scala laterale; sul totale delle camere n. 10 (quelle sul fronte) sono dotate di balcone e i piani hanno altezza di m. 2.90 (confermata dagli elaborati di progetto).

Il piano attico è composto da n. 8 camere per ospiti dotate ognuna di antibagno e bagno, il locale tecnico contenente gli organismi di movimento degli ascensori, un locale di servizio e un w.c. comune posto in fronte alla scala laterale; dal piano poi si accede ad un ampio terrazzo fronto-laterale e ad un più contenuto terrazzo retrostante, il piano ha altezza di m. 2.80 (nella planimetria catastale l'altezza di piano non è segnalata mentre nell'elaborato di progetto si confermano i m. 2.80).

Lo stato di conservazione esterno del fabbricato è tuttora buono, qualche scritta sui muri di tamponamento e l'ammaloramento della pavimentazione dei terrazzi al piano attico che sono stati aggrediti dai muschi/licheni, non rilevandosi danni strutturali (eccetto la disgregazione del coprifermo di un pilastro con porzione di armatura esposta agli agenti atmosferici) e/o dissesti/degrado nei tamponamenti; risulta invece un livello conservativo

di estremo degrado all'interno e nelle finiture avendo ravvisato la distruzione di larga parte delle superfici vetrate, la presenza di scritte murarie, il grave danneggiamento delle tapparelle, il danneggiamento di alcuni tramezzi in cartongesso che sono stati sfondati, la distruzione di alcuni sanitari dei bagni delle camere, la presenza di zone soggette a percolazione di acque meteoriche dal coperto, la manomissione della porta di ingresso oltre ad avere rilevato condizioni igieniche più che mediocri (sarà necessaria una completa sanificazione e disinfezione dei locali) e messa a soqquadro degli ambienti che erano ancora arredati.

In particolare è stato riscontrato:

- Pareti interne intonacate e tinteggiate;
- Soffitti intonacati e tinteggiati;
- Pavimenti interni con piastrelle in ceramica;
- Finestre a telaio in legno e sistemi oscuranti a tapparella sempre in legno;
- Ingresso con ampia vetrata ad infisso in alluminio (la porta di ingresso è stata manomessa);
- Bagni con pavimenti e rivestimenti murari in ceramica;
- Battiscopa in legno;
- Impianto elettrico sottotraccia di cui non si è reperita conformità;
- Impianto di riscaldamento: a radiatori di cui non si è reperita conformità;
- Impianto citofonico: non presente;
- Impianto di condizionamento: non presente;
- Impianto antifurto: non presente.

Si segnala che dai sopralluoghi è emerso come tutte le utenze siano scollegate, quindi il futuro acquirente dovrà richiedere la riattivazione di tutte le forniture.

## **PARTICELLE CATASTO TERRENI**

Dal certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Brisighella, risulta che:

- le particelle 38-41-142-143-174-175-182-235 sono in “*ambito turistico ricettivo (subambito ricettivo)*” in parte e “*ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*” in parte pertanto attualmente non vi è possibilità di edificazione per civile abitazione anche perché molte di queste particelle sono terreni in scarpata.

- la particella 42 è in “*ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*”;

- le particelle 31 e 229 sono in “*ambiti agricoli di rilievo paesaggistico*” in parte e in “*aree di valore naturale e ambientale*” in parte;

quindi anche per queste ultime 3 particelle, essendo destinate ad ambiti agricoli e non essendo già presenti edificazioni preesistenti, non si vedono all’attualità possibilità edificatorie per uso non rurale.

\*\*\*

**VIZI E ANOMALIE/ABUSI RILEVATI:** dall’analisi dei permessi edilizi di vario genere in deposito presso il comune di Brisighella e da quanto sommariamente rilevato durante il sopralluogo, si sono palesate difformità interne ed esterne nel fabbricato costituente il lotto, alcune che possono rientrare nelle tolleranze costruttive ai sensi dell’art. 19 bis della LR 23/2004, altre che richiedono invece l’inoltro di una pratica di sanatoria edilizia.

Le difformità consistono principalmente nella realizzazione modifica di tramezzature, la sistemazione di alcune aperture nei prospetti che non coincidono con quanto rilevato sul posto e l’eventuale regolarizzazione del locale tecnico esterno di cui non esiste rilascio di autorizzazione edilizia.

Essendo il fabbricato con struttura in c.a. a telai, ed essendo le difformità incidenti su strutture non portanti (tramezzi o tamponamenti) si ritiene che ai fini della presentazione della sanatoria, che sarà preceduta da opportuno e dettagliato rilievo degli ambienti interni e delle aperture perimetrali da tecnico incaricato dall’acquirente, occorre presentare una SCIA in caso di demolizione del corpo abusivo esterno o un Permesso di Costruire in Sanatoria integrata da Autorizzazione Sismica in Sanatoria, nel caso si voglia mantenerlo (occorrerà che l’acquirente con tecnico di fiducia verifichi il rispetto della doppia conformità urbanistica).

Si precisa che le definizioni culturali della particelle censite al Catasto Terreni del Comune di Brisighella non corrispondono alla situazione rilevata in loco.

\*\*\*

**SANATORIA ED EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE:**

Tali difformità possono essere sanate ai sensi degli art. 16-bis, 17 e 17-bis della LR 23/2004 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 in caso di SCIA in Sanatoria, oltre alle spese tecniche di redazione della pratica in sanatoria, che saranno precedute da opportuno rilievo dello stato di fatto e la

restituzione grafica di tutte le planimetrie (non esistono file digitali da cui potere estrarre le planimetrie) di tutti gli immobili costituenti il lotto, che si possono stimare in € 15.000,00 oltre IVA ed accessori di legge (le operazioni di rilevazione e restituzione grafica delle planimetrie rilevate comporta l'impiego di molto tempo e più persone) comprensivi di diritti e oblazioni.

La regolarizzazione del corpo esterno, di cui non si è trovata autorizzazione alla costruzione, prevede due strade:

- la demolizione totale con costo stimato (comprensivo di manodopera e smaltimento delle macerie prodotte) di € **7.000,00**
- la regolarizzazione, se ed in quanto possibile dalle leggi vigenti, con presentazione di Permesso di Costruire e Autorizzazione Sismica in Sanatoria (il fabbricato doveva essere dotata di pratica attestante il rispetto della normativa sismica) con costo stimato di € **10.000,00** comprensivo di diritti e oblazioni.

\*\*\*

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del lotto, al lordo delle murature e computata sia sulla base del progetto in deposito al Comune e sia sulla base delle misurazioni effettive eseguite durante il sopralluogo, risulta:

#### **ALBERGO:**

- Piano seminterrato(prevalentemente servizi): circa mq. 618 pari a mq. 309 di superficie ragguagliata
- Piano rialzato/terra: circa mq. 742 pari a mq. 742 di superficie ragguagliata
- Piano Primo: circa mq. 622 pari a mq. 622 di superficie ragguagliata
- Balconi Piano Primo: circa mq. 56 pari a mq. 14 di superficie ragguagliata
- Piano Secondo: circa mq. 622 pari a mq. 622 di superficie ragguagliata
- Balconi Piano Secondo: circa mq. 56 pari a mq. 14 di superficie ragguagliata
- Piano Terzo: circa mq. 622 pari a mq. 622 di superficie ragguagliata
- Balconi Piano Terzo: circa mq. 56 pari a mq. 14 di superficie ragguagliata
- Piano Attico: circa mq. 290 pari a mq. 290 di superficie ragguagliata
- Terrazzi Piano Primo: circa mq. 296 pari a mq. 74 di superficie ragguagliata
- Area esterna di pertinenza recintata (corte): circa mq. 4.800 pari a mq. 96 di superficie ragguagliata

**Totale superficie = mq. 3.419**

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie del piano interrato con servizi, il 25% dei terrazzi/balconi, e il 2% della corte, come percentuale di ragguaglio in riferimento alla superficie dell'immobile o parte di esso.

**PARTICELLE CATASTO TERRENI (particelle 31-38-41-42-142-143-174-175-182-229-235 foglio 62)**

Le particelle di terreno associate al lotto sono in prossimità della struttura alberghiera, non hanno potenzialità edificatorie in base alle norme RUE vigenti, la maggiore parte sono in ambito turistico ricettivo, e alcune sono pertinenti a terreni in scarpata quindi praticamente non sono di per sé in grado di generare, al momento, un reddito autonomo; ciò premesso si ritiene ai fini di stima del lotto assegnare loro una percentuale di ragguaglio dell'1% sulla superficie complessiva desunta dalla visura catastale.

- Superficie particelle: mq. 20.881 pari a mq. 208,80 di superficie ragguagliata

**Totale superficie commerciale = mq. 208,80**

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3 = mq. 3.627,80**

\*\*\*

**STIMA DEL BENE**

Come già scritto in precedenza trattasi di **piena proprietà (quota 1/1)** di unità immobiliari costituenti il lotto con accesso da via delle Terme n. 37.

La stima del lotto, stante la particolare tipologie dei beni che lo costituiscono, merita una premessa all'individuazione del valore commerciale dello stesso.

Innanzitutto si precisa che dalla stima **sono esclusi tutti gli arredi rimasti di qualunque genere** che saranno oggetto di futuro smaltimento.

Occorre poi evidenziare che la stima di fabbricato ad uso alberghiero risulta particolarmente difficile vista la mancanza di valori di riferimento dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia individuata e la mancanza di compravendite in libero mercato anche a livello di aste giudiziali.

Per la tipologia individuata a formare il lotto la destinazione OMI che più si avvicina alla realtà è quella commerciale (all'interno degli immobili venivano offerti, senza gratuità, servizi per lo svago e il tempo libero) e le quotazioni indicate dovranno essere aggiustate in funzione dei parametri reali che caratterizzano gli immobili.

Prendendo, come iniziale riferimento, le quotazioni OMI (Banca dati dell' Agenzia delle Entrate), 1 semestre 2022, relative a immobili a destinazione commerciale, e stato conservativo normale, in Brisighella zona "periferica/PERIFERIA CAPOLUOGO E FRAZIONE FOGNANO", queste riportano le seguenti quotazioni:

- Locali commerciali in stato conservativo normale (min/max): €/mq  
1.050,00/1.400,00

Nel caso in esame, tenuto conto dell'epoca di costruzione del fabbricato (primi anni '60 del 1900), delle finiture ordinarie e comunque tipiche dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione pessimo con evidenti danni alle opere di finitura (pareti con graffiti, tramezzi sfondati, vetri in larga parte sfondati, sanitari di alcune camere divelti e distrutti, pareti/solai impregnati di acque di percolazione dal coperto, ecc.), dell'assenza totale di manutenzione dopo l'interruzione delle attività sia agli edifici che alle aree esterne, della necessità di rinnovare le dotazioni impiantistiche (tra cui le cabine ascensori) e di riattivare tutte le utenze ora scollegate, delle pessime condizioni igieniche in cui versa che richiederà una preliminare opera di disinfezione/sanificazione degli ambienti, della necessità di sgombero dagli arredi/materiali al momento presenti oltre che dei detriti derivanti dalle opere distrutte, dell'adeguamento ai fini del rispetto dei requisiti di accesso ai sensi del DM 236/89 ed in generale delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto ritiene di dovere procedere alla stima del più probabile valore commerciale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili costituenti il lotto, effettuando una stima per comparazione dei valori sopra riportati ed adattati alla situazione rilevata in loco.

Di norma il parametro su cui si basa la stima è il valore al metro quadrato, che per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto non è disponibile, ma che, sulla base delle considerazioni sopra esposte lo scrivente ritiene equo **stimare in € 350,00/mq** (trecentocinquanta/00).

\*\*\*

### **DEPREZZAMENTI**

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

DEPREZZAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA: come scritto in paragrafo dedicato si stimano costi complessivi (spese tecniche di redazione pratiche, diritti degli uffici e oblazioni da versare) di **€ 15.000,00 + € 10.000** (corpo esterno).



DEPREZZAMENTO PER STATO D'USO E DI CONSERVAZIONE: lo stato manutentivo e conservativo dell'immobile è già stato considerato nella valutazione del valore commerciale al metro quadrato.

DEPREZZAMENTO RELATIVO ALLO STATO DI POSSESSO, AI VINCOLI e AGLI ONERI GIURIDICI NON OPPONIBILI: nessun deprezzamento.

DEPREZZAMENTO PER SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE: il lotto non è parte di condominio.

DEPREZZAMENTO PER ASSENZA DI GARANZIA: 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

Sulla base di quanto precedentemente esposto, il più probabile valore di mercato del compendio oggetto di stima viene pertanto determinato come segue:

• Valore deposito: mq. 3.627,8 x €/mq 350,00	€	<b>1.269.730,00</b>
• Detrazioni per regolarizzazione edilizio/urbanistica	- €	<b>25.000,00</b>
• Detrazioni per stato d'uso e manutenzione	€	<b>0,00</b>
• Detrazioni per stato di possesso, vincoli e oneri	€	<b>0,00</b>
• Detrazioni per spese condominiali insolute	€	<b>0,00</b>
	<b>Restano</b>	<b>€ 1.244.730,00</b>
• Detrazione per assenza di garanzia per vizi (15% valore)	- €	<b>186.709,50</b>
	<b>Restano</b>	<b>€ 1.058.020,50</b>

### VALORE LOTTO 3

**€ 1.058.020,50**

\*\*\*

### **VALORE LOTTO 3**

(da inserire nel bando)

**€ 1.058.000,00 (unmilione cinquantottomila/00)\***

\* (Valore approssimato alle migliaia di euro inferiori)

Con Osservanza

Faenza, 20/01/2023

Il CTU

(Ing. Paolo Melandri)

(documento con firma digitale)

**Allegati:**

- Relazione fotografica lotto 1;
- Relazione fotografica lotto 2;
- Relazione fotografica lotto 3;
- Visura per soggetto;
- Titoli abilitativi lotto 1;
- Titoli abilitativi lotto 2;
- Titoli abilitativi lotto 3;
- Visura camerale eseguita;
- Planimetrie catastali lotto 1;
- Planimetrie catastali lotto 2;
- Planimetrie catastali lotto 3;
- Elaborato planimetrico;
- Estratto di mappa foglio 62;
- Estratto di mappa foglio 61;
- Note trascrizione servitù;
- Ispezione ipotecaria del 04/01/2023