

## **TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

*ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI*

---

### **PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 348/2016 R.G.E.**

PROMOSSO DA

-----

CONTRO

-----

### **RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE**

TECNICO INCARICATO:

**ARCH. AIDA MORELLI**

via Magazzini Posteriori, 41 – 48122 Ravenna (RA)

Tel. 0544/35345 - Fax 0544/35345

[Mail aidamorelli@studioarclab.eu](mailto:aidamorelli@studioarclab.eu) - [PEC aida.morelli@archiworldpec.it](mailto:aida.morelli@archiworldpec.it)

Ravenna, 24 gennaio 2018

**TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. ROBERTO SERENI LUCARELLI**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 348/2016 R.G.E.**

Promosso da:

**PROCEDENTE -----**

(avv. -----)

contro

**ESECUTATO -----**

\* \* \*

**LOTTO UNICO**

\* \* \*

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il bene oggetto di pignoramento risulta essere un complesso commerciale costituito da un'unità ad uso discoteca e servizi simili a piano terra , con locali ad uso commerciale (già ristorante e osteria a piano terra e sottostrada), appartamento del custode (a piano primo) ed ampia area cortilizia di pertinenza, oltre che terreni limitrofi (non adiacenti) utilizzati come parcheggi. Il complesso risale alla fine degli anni '80 ed è risultato attivo (almeno per la parte a discoteca) fino agli anni scorsi.

L'immobile è situato in Comune di Brisighella in via Stabilimento n. 26, con accesso da via Lamone, in prima periferia della località, in zona a destinazione prevalentemente residenziale/turistica, adiacente ad un'ansa del fiume Lamone ed in prossimità del ponte pedonale che collega l'area alle terme della località.

Il complesso prevede l'accesso dalla strada ed è costituito da:

- discoteca a piano terra e sottostrada con: ingresso, ufficio, guardaroba, alcune zone bar, alcune postazioni DJ, due sale (eventualmente suddivisibile da parete mobile e pista sopraelevabile),

zona riservata, zona palco e camerini, tettoie esterne, ripostigli, disimpegni, servizi (a piano terra e a piano interrato), vie d'esodo ed area cortilizia condivise con gli altri locali;

- ristorante/osteria a piano terra e sottostrada con: a piano terra: sala ristorante, terrazza con tettoie; a piano interrato: sala ristorante, cucine, zona impianti, camerini e servizi, sala bistrot/osteria, ulteriori servizi. Lo stato di conservazione del piano terra è particolarmente degradato, anche in ragione di allagamenti intercorsi nel tempo.
- zone tecniche: vani macchina per generatori, per ventilazione, centrale termica, pompe, comuni per il complesso
- appartamento del custode: a piano primo, accessibile dall'esterno attraverso scala interna, con soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e WC, ripostigli e terrazzi.

L'intera area è inserita in un ambito soggetto a POC, che demanda a sua volta alla scheda di P.R.G., che prevede una potenzialità edificatoria concentrata in circa 2.000 mq (per un volume massimo di circa 5.000 mc) nell'area utilizzata a parcheggio previa dismissione/riqualificazione della discoteca e cessione delle aree che residuerebbero dagli interventi.

Lo stato di conservazione è precario, stante l'inutilizzo delle ultime stagioni, riscontrando ampie infiltrazione nel locale discoteca nonché pregressi allagamenti ai piani interrati, peraltro da tempo non utilizzati.

Sono presenti difformità e necessita di regolarizzazione edilizio-urbanistica, tra cui l'ottenimento del certificato di agibilità definitivo.

Superficie reale: discoteca circa 2715 mq, osteria/ristorante circa 1.112 mq; zone tecniche circa 657 mq, abitazione circa 132 mq. Superficie commerciale: circa 2.670 mq per la discoteca, circa 1.180 mq per osteria/ristorante, circa 144 mq per l'abitazione; totale mq 4.150

Rimandando anche alla documentazione fotografica redatta e prodotta in allegato, le caratteristiche del fabbricato possono riportarsi come segue, per quanto rilevabili durante il sopralluogo:

- struttura del fabbricato:
  - strutture intelaiate in cemento armato, anche prefabbricato, con copertura in legno lamellare;
  - solai presumibilmente prefabbricati a latero cemento oppure con pannelli prefabbricati;
  - si rimanda al collaudo strutturale per una più completa e specifica descrizione
- finiture e caratteristiche interne:
  - pavimentazione generalmente in ceramica, ad eccezione dell'ingresso in moquette, ormai in generale superata;
  - presente una parete mobile di divisione tra le sale principali, di cui dovrà verificarsi il funzionamento
  - pista da ballo con pedana sollevabile meccanicamente, di cui dovrà verificarsi il funzionamento
  - pavimentazione e rivestimenti nei bagni in ceramica
  - pavimentazione e rivestimenti nelle cucine in ceramica
  - pavimentazione nei rimanenti vani in ceramica;
  - scala interna con montante in metallo e gradini a vista in legno;
  - bagni/WC dotati di sanitari ;
  - impianto di riscaldamento e di ventilazione con centrale termica, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative e l'efficienza. Si rimanda alla relazione tecnica allegata alla richiesta di agibilità per una più completa e specifica descrizione
  - impianto elettrico, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti

normative. Si rimanda alla relazione tecnica allegata alla richiesta di agibilità per una più completa e specifica descrizione;

- impianto di sicurezza antincendio, di cui il futuro acquirente dovrà verificare la conformità alle vigenti normative. Non è stato recuperato certificato di prevenzione incendio, che dovrà eventualmente essere ottenuto a cura del futuro acquirente anche sulla base delle effettive modalità di fruizione del bene. Si rimanda alla relazione tecnica allegata alla richiesta di agibilità per una più completa e specifica descrizione
- caratteristiche esterne:
  - il complesso è interamente delimitato (almeno secondo quanto riferito) da recinzione metallica e rete plastificata
  - sussistono vari manufatti (tettoie, pergolati, gazebo, ecc.) in precarie condizioni, oltre ad un fabbricato già adibito a cucina esterna/pizzeria
  - area a parcheggio asfaltata e con illuminazione (da determinare se allacciata alla rete pubblica) ed alberture
- considerazioni generali:
  - lo stato di manutenzione è precario a causa dell'inutilizzo della discoteca da alcune stagioni e scarso per ristorante osteria, da tempo dismesse e in parte allagate.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

La documentazione fotografica (effettuata durante i sopralluoghi del 04/12/2017 e del giorno 11/12/2017) viene allegata alla presente perizia, anche per la completa descrizione dell'immobile.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Alla data del 05/08/2017, i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella:

- beni intestati a:
  - ----- con sede in -----, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**
- dei seguenti beni:
  - Sezione urbana --, Foglio 61, Particella 487, Sub. 1, Categoria D/3, Rendita € 30.526,00 in viale Stabilimento n. 26, piano S1-T
  - Sezione urbana --, Foglio 61, Particella 487, Sub. 2, Categoria D/8, Rendita € 24.978,00 in viale Stabilimento n. 26, piano S1-T
  - Sezione urbana --, Foglio 61, Particella 487, Sub. 3, Categoria A/3, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale: totale 144 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 135 m<sup>2</sup>, Rendita € 469,98 in viale Stabilimento n. 26, piano S1-T

Le unità immobiliari insistono, unitamente ad altre, sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

- Foglio 61, Particella 487, Qualità Ente Urbano, Superficie 1 ha 36 are 84 ca

e al Catasto Terreni del Comune di Brisighella:

- beni intestati a:
  - ----- con sede in -----, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**
- dei seguenti beni:

- Foglio 61, Particella 445, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 01 are 65 ca, Reddito: dominicale € 1,15, agrario € 1,07
- Foglio 61, Particella 489, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 60 are 00 ca, Reddito: dominicale € 27,89, agrario € 32,54
- Foglio 61, Particella 490, Qualità Seminativo Arborato, Classe 3, Superficie 16 are 45 ca, Reddito: dominicale € 7,65, agrario € 8,92

### CONFINI

Relativamente alla particella 487: fiume Lamone, via Lamone, via Stabilimento, ----- (part. 483), ----- (part. 485), ----- (part. 488), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 489 e 490: via Lamone, via Stabilimento, ----- (part. 55), ----- (part. 202), Comune di Brisighella (part. 261), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

Relativamente alle particelle 445: via Lamone, via di Naldo, ----- (part. 258), Comune di Brisighella (part. 261), salvi altri apparenti alle planimetrie al Catasto Terreni o Fabbricati o variazioni intervenute.

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

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICATIVI CATASTALI E QUANTO INDICATO NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Non risultano discordanze tra gli identificativi catastali e quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella

nota di trascrizione.

### PROPRIETÀ

Come detto, da un punto di vista catastale, l'immobile risultava alla data del 05/08/2017 intestato a:

- ----- con sede in -----, C.F. ----- – **in proprietà per 1/1**

Nella certificazione notarile redatta su incarico del precedente dal Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), ovvero nel titolo di provenienza (scrittura privata autenticata Notaio Plessi del 29/12/2014, Rep. 94.532/39.503), la proprietà veniva individuata analogamente.

### PROVENIENZA DEL BENE

Nella certificazione notarile del Notaio Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), redatta su incarico del precedente, viene riportato:

*“-- atto del 27 novembre 1985 del notaio Paolo Baruzzi di Faenza (RA), repertorio n. 90.933, raccolta n. 7.107 ivi registrato il 17 dicembre 1985 al numero 1.360 e trascritto a Ravenna il 23 dicembre 1985 ai numeri 12.069/8.363, con il quale la società «-----», con sede in -----, ha acquistato la piena proprietà dei terreni con fabbricato rurale e piccola porzione di fabbricato urbano, distinti al Catasto Terreni di Brisighella al foglio 61 con le particelle 59, 60, 61, 62, 63, 64 e nel Catasto Fabbricati con la particella 106 del foglio 61;*

*-- atto del 30 aprile 1987 del notaio Corrado Bonfanti di Faenza (RA), repertorio n. 12.716, ivi registrato il 12 maggio 1987 al numero 603 e trascritto a Ravenna il 15 maggio 1987 ai numeri 6.035/3.931, con il quale la società «-----», con sede in ----- hanno venduto alla società «-----», con sede in ----- (-), la piena proprietà del terreno distinto al catasto terreni di Brisighella (RA) al foglio 61 con le particelle 56 e 445.*

*Nella detta nota viene riportato quanto segue:*

*«La parte acquirente si impegnava a destinare il terreno in oggetto ad area di parcheggio per autovetture e simili, obbligandosi a mutare tale destinazione solo con il consenso della società «-----». La stessa parte acquirente si impegnava, altresì, a non recintare la detta area di parcheggio ed a permettere l'accesso e l'uso ai clienti del vicino albergo «-----» ovviamente sono ed esclusivamente per la sosta di autovetture e senza limitazioni di orario. Recinzione e divieto di*



parcheggio per i clienti dell'albergo «-----» potranno eventualmente in futuro essere resi possibili ed attuabili solo col consenso della società «-----».

-- denuncia di variazione d'ufficio n. 49 del 23 ottobre 1991, con la quale vengono soppresse le particelle 60, 61 e 62 del catasto terreni, per dare origine alle particelle 466, 467 e 468.

-- frazionamento n. 726 del 13 maggio 1994, con il quale viene soppressa la particella 56 del foglio 61 del catasto terreni per dare origine alle particelle 489 e 490 del catasto terreni;

-- denuncia di variazione d'ufficio – tipo mappale n. 798 del 31 maggio 1994, con la quale:

\* viene soppressa la particella 63 del catasto terreni;

\* la particella 468 viene introdotta a partita uno enti urbani con mq 11.814;

\* viene soppressa la particella 468 del catasto terreni per dare origine alle particelle 487 ente urbano di mq 10.858 e 488;

-- denuncia di variazione geometrica n. 799 del primo giugno 1994, con la quale vengono soppresse le particelle 64, 486 e 484 del catasto terreni per essere inserite nella particella 487 che diventa ente urbano di mq 13.684

-- decreto di trasferimento immobili del 15 dicembre 1999 del Tribunale di Ravenna, codice fiscale 92001370391, repertorio n. 1964/1999, trascritto a Ravenna il 9 febbraio 2003/1.408, con il quale la particella 62 del foglio 61 del Catasto Fabbricati di Brisighella (RA) e particelle 487, 489, 490 e 445 del Foglio 61 del Catasto Terreni di Brisighella (RA), passano in proprietà dalla società «-----», con sede in ----- (-), alla società «-----», con sede in -----, codice fiscale -----;

-- scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 30 ottobre 2000 dal notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA), trascritta a Ravenna il 3 novembre 2000 ai numeri 17.522/11.931, con la quale la società «-----», con sede in -----, codice fiscale -----, ha venduto alla società «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale -----, la piena proprietà del fabbricato distinto al Catasto Fabbricati di Brisighella (RA) al foglio 61 con la particella 62, ed i terreni distinti al Catasto Terreni di Brisighella (RA) al foglio 61 con le particelle 487, 445, 489 e 490;

-- denuncia di variazione identificativi per allineamento mappe n. 26951 dell'11 dicembre 2003, protocollo n. RA0175404, con la quale viene soppressa la particella 62 del catasto fabbricati per essere sostituita dalla particella 487;

-- tipo mappale n. 47089 del 15 aprile 2010, presentato relativamente alla particella 487 del catasto

terreni;

-- denuncia di variazione per ampliamento n. 4289 del 20 aprile 2010, protocollo n. RA0050068, con la quale viene soppressa la particella 487 del catasto fabbricati per dare origine alla particella 487 subalterni 1, 2, 3 e 4;

-- scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 29 dicembre 2014 dal notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), repertorio n. 94.532, raccolta n. 39.503, debitamente registrata a Lugo (RA) e trascritta a Ravenna il 12 gennaio 2015 ai numeri 332/249, con la quale la «-----», con sede in ----- (-) mutò la propria ragione sociale in «-----», ferma restando la sede sociale in -----.”

Quale più prossimo titolo d'acquisto, si riporta in allegato la scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni del 30/10/2000 dal Notaio Palmieri di rep. n. 254.147, con la quale la società ----- ha venduto alla società -----, nonché come titolo di provenienza, la scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 29 dicembre 2014 dal notaio Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), repertorio n. 94.532, raccolta n. 39.503, con la quale la -----, con sede in ----- (-) mutò la propria ragione sociale in -----.

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Nella certificazione notarile del Notaio Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), redatta su incarico del precedente, viene riportato:

“*FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI*

#### TRASCRIZIONI

1) trascrizione del 7 aprile 2004 nn. 8.629/5.658: costituzione di servitù fognaria con diritto di accesso per effettuare controlli, riparazioni e recuperi, a favore del consorzio «CON.AMI. (CONSORZIO AZIENDA MULTISERVIZI INTERCOMUNALE)», con sede in Imola (BO), codice fiscale 00826811200, a carico delle particelle 445, 489 e 490 del foglio 61 del catasto terreni di Brisighella (RA), a favore della particella 443 del foglio 79 del catasto terreni di Brisighella (RA), in virtù della scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni il 22 marzo 2004 dal notaio Federico Tassinari di Imola (BO), repertorio n. 24.678, debitamente registrata;

2) trascrizione del 7 dicembre 2016 nn. 20.285/13.190: verbale di pignoramento immobili del 7 novembre 2016 del Tribunale di Ravenna, codice fiscale 92001370391, repertorio n. 3585/2016

- in favore di

«-----», con sede in -----, codice fiscale -----

- a carico

-- «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale -----,

gravante la piena proprietà della particella 487 subalterni 1, 2, 3 e 4 del foglio 61 del Catasto Fabbricati di Brisighella (RA) e particelle 445, 489 e 490 del foglio 61 del Catasto Terreni di Brisighella (RA).

#### ISCRIZIONI

1) **iscrizione del 3 agosto 2008 nn. 19.090/4.138:** ipoteca volontaria – nascente dall'atto del 3 settembre 2008 del notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA), repertorio n. 351.376, raccolta n. 30.824, ivi debitamente registrato – iscritta, per euro 4.500.000,00 (quattromilionicinquecentomila virgola zero zero), sulla piena proprietà delle particelle 487, 445, 489, 490 del foglio 61 del catasto terreni di Brisighella (RA) e della particella 487 del foglio 61 del catasto fabbricati di Brisighella (RA), in favore della «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale ----- (domicilio eletto -----), contro «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale -----, a garanzia del pagamento di un mutuo fondiario di originari euro 3.000.000,00 (tremilioni virgola zero zero), rimborsabile in 15 (quindici) anni;

2) **iscrizione del 24 luglio 2009 nn. 14.057/2.950:** ipoteca volontaria – nascente dall'atto del 21 luglio 2009 del notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA), repertorio n. 354.374, raccolta n. 32.287, ivi debitamente registrato – iscritta, per euro 1.800.000,00 (unmilioneottocentomila virgola zero zero), sulla piena proprietà delle particelle 487, 445, 489, 490 del foglio 61 del catasto terreni di Brisighella (RA) e della particella 487 del foglio 61 del catasto fabbricati di Brisighella (RA), in favore della «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale ----- (domicilio eletto -----), contro «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale -----, a garanzia del pagamento di un mutuo fondiario di originari euro 1.200.000,00 (unmilioneduecentomila virgola zero zero), rimborsabile in 15 (quindici) anni;

3) **iscrizione del 14 gennaio 2010 nn. 786/99:** ipoteca volontaria – nascente dall'atto dell'11 gennaio 2010 del notaio Vincenzo Palmieri di Lugo (RA), repertorio n. 355.836, raccolta n. 33.148, ivi debitamente registrato – iscritta, per euro 795.000,00 (settecentonovantacinquemila virgola zero zero),

sulla piena proprietà delle particelle 487, 445, 489, 490 del foglio 61 del catasto terreni di Brisighella (RA) e della particella 487 del foglio 61 del catasto fabbricati di Brisighella (RA) e particella 19 sub. 62 del foglio 17 del catasto fabbricati di Cervia, in favore della «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale ----- (domicilio eletto -----), contro «-----», con sede in ----- (-), codice fiscale -----, a garanzia del pagamento di un mutuo fondiario di originari euro 530.000,00 (cinquecentotrentamila virgola zero zero), rimborsabile in 14 (quindici) anni.”

La scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile. Dalle ispezioni svolte alla data del 15/01/2018 non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento sono quindi le seguenti:

- iscrizione n. 19.090/4.138 del 03/08/2008
- iscrizione n. 14.057/2.950 del 24/07/2009
- iscrizione n. 786/99 del 14/01/2010
- trascrizione n. 20.285/13.190 del 07/12/2016

#### PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Le planimetrie catastali sono state reperite dall'esperto presso l'Agenzia dell'Entrate e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono stati riportati al paragrafo “Identificazione catastale”.

Relativamente alla conformità allo stato di fatto, si segnalano alcune difformità tra le planimetrie e lo stato dei luoghi, meglio descritte nel paragrafo “Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità”, che potranno essere aggiornate a cura del futuro acquirente anche in relazione agli adempimenti necessari per la regolarizzazione amministrativa, in seguito indicati.

**OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Posto che i beni in oggetto sono pervenuti all'esecutato attraverso atto di compravendita e non per via successoria, come indicato nella certificazione notarile redatta su incarico del procedente dal Notaio Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), ovvero nell'atto di provenienza (scrittura privata autenticata Notaio Paolo Mario Plessi del 29/12/2014, Rep. n. 94.532/39.503) e nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata autenticata Notaio Palmieri del 30/10/2000, Rep. n. 254.147), ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, non risultano in riferimento omissioni fiscalmente rilevanti connesse a provenienza per via successoria.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE**

Sulla base del sopralluogo svolto in data 11/12/2017 alla presenza del l.r. della società esecutata sig. -----, l'immobile risultava inoccupato e l'attività commerciale non esercitata.

Sulla base delle informazioni acquisite anche attraverso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro, l'immobile non risultava essere oggetto di contratti di locazione (o altro) registrati.

In occasione del sopralluogo tuttavia, il sig. ----- riferiva dell'esistenza di un contratto con la società -----, che si riservava di produrre. In data 20/12/2017 la scrivente riceveva brevi manu contratto di comodato tra la società ----- e la società -----, con sede in ----- (--) in -----, C.F. -----, sottoscritto in data 01/01/2009 e con decorrenza dalla stessa data.

Sulla base di quanto fornito, la scrivente ha provveduto ad accertare ulteriormente l'eventuale registrazione del contratto di comodato, ottenendo riscontro negativo dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Registro.

In ogni caso, il contratto prevedeva che la comodataria si impegnasse a curare la perfetta conservazione e

manutenzione del locale, per quanto le spese di manutenzione straordinaria fossero a carico della comodataria. La comodante poteva richiedere il rimborso dell'imposta ICI nonché l'eventuale rimborso delle spese condominiali.

Anche prescindendo da valutazioni sulla opponibilità alla procedura esecutiva del contratto di comodato, si osserva che lo stesso contratto dà comunque facoltà alla comodante di richiedere la liberazione degli immobili entro 90 giorni da semplice richiesta.

**Pertanto, a fini estimativi, la scrivente opererà nel caso di immobile da liberarsi al decreto di trasferimento (dunque libero da contratti di locazione e/o comodati).**

#### **FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)**

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

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica". Tali vincoli rimarranno in capo anche al futuro acquirente.

In merito ad oneri di natura condominiale, il complesso ha sempre avuto un unico proprietario ed unica gestione, che dovrà conservarsi anche in futuro, in ogni caso privo di parti comuni o avente oneri condominiali. Si osserva, per precisione, che se la particella 487 risulta compiutamente delimitata (almeno per quanto è stato possibile vedere), le rimanenti particelle risultano di libero accesso, non delimitate.

Sulla base dell'elaborato planimetrico e dell'elenco subalterni estratto presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, rientrano tra le parti comuni afferenti (esclusivamente) all'unità in oggetto, i seguenti B.C.N.C. distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Brisighella, Foglio 61, Particella 487:

- Sub. 4, B.C.N.C. (corte, sala pompe, rampe, percorso d'esodo), comune ai subb. 1 e 2

Si riporta che nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata autenticata Notaio Palmieri del 30/10/2000, Rep. n. 254.147), veniva segnalato che *“l'immobile in oggetto viene alienato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte compratrice e quale risulta dai documenti catastali, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti.”* L'atto riporta inoltre che sussiste un vincolo di destinazione a favore della Regione Emilia Romagna trascritto il 17 luglio 1987, Art. 5616. Nella nota si legge che *“con l'atto [contratto di finanziamento n. 105319 agli atti del Notaio Vittorio Fortuna di Bologna in data 30 giugno 1987 rep. n. 2249/1200, registrato a Bologna il 02/07/1987 al n. 4203] che si trascrivere ha dichiarato di vincolare, per tutta la durata dell'ammortamento del mutuo concessogli dal ----- con il contratto di finanziamento n. ----- le opere finanziate alla loro specifica destinazione di gestione di un complesso polivalente comprendente discoteca, sala congressi, ristorante e bar.”*

Infine, sui mappali originanti gli attuali grava convenzione urbanistica del 18/02/1984, Notaio Baruzzi, Rep. 72771/6330.

Sulla base del sopralluogo svolto (come peraltro riportato negli stralci degli strumenti urbanistici), l'area della particella 487 è interessata da una linea elettrica aerea.

#### **SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI**

Come già specificato, il compendio ha una valenza unitaria e non condominiale né risulta nominato un amministratore condominiale né prodotto un regolamento di condominio.

Non è quindi al momento possibile indicare le spese annuali di amministrazione ordinaria relative al compendio oggetto della presente perizia, né risultano determinate spese condominiali e/o eventuali insoluti ovvero riferibili spese condominiali di natura straordinaria.

Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, al regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.

#### DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si rimanda a quanto espresso nel certificato di destinazione urbanistica prot. n. 2017/67674, class. 06-01, Fascicolo 2017/4, rilasciato dall'Unione della Romagna Faentina in data 10/11/2017, a seguito della richiesta dello scrivente prot. n. 2017/65853, di cui si riporta uno stralcio:

*“si certifica*

*che il terreno posto in Comune di Brisighella, censito al Catasto Terreni di questo Comune al Foglio 61 mappali 445, 487, 489 e 490, ha le seguenti destinazioni urbanistiche:*

*A) ai sensi del vigente P.R.G. approvato con deliberazione della Giunta Provinciale n. 267 del 30/04/2002 e successive varianti, il tutto depositato presso il Comune di Brisighella – Servizio SUE di Brisighella.*

*TAV: P2.A*

*Foglio 61 mappali 445, 487, 489, 490: «Perimetro del territorio urbanizzato. Art. 13 L.R. 47/78», «Ambiti urbani di trasformazione – Scheda n. 24 (Area Gufo)» art. 11.1.1 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;*

*Foglio 61 mappali 445/parte, 489/parte, 490/parte: «Nuovi percorsi pedonali e ciclabili» art. 22.3 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;*

*Foglio 61 mappali 487/parte: «Linee elettriche con fasce di rispetto» art. 23.1.4 delle norme tecniche di attuazione del P.R.G.;*

*B) ai sensi del Piano Strutturale Comunale associato dei comuni dell'ambito faentino approvato con D.c.c. n. 27 del 10/03/2010:*

*Foglio 61 mappali 445, 487, 489, 490: «Ambito per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - PRG» (art. 5.2 TAV 3\_19); in parte «Percorso ciclopedonale di progetto» (TAV 3\_19); in parte in fregio a «Dotazione ecologico-ambientale. Percorso ciclopedonale in ambito naturalistico» (artt. 8-9.5 TAV 3\_19); in parte «Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua» (art. 10.8 TAV 4.A\_19); in parte «Sistema collinare» (art. 10.15 TAV 4.A\_19); in parte «Zona di bassa potenzialità*



archeologica» (art. 11.2 TAV 4.B\_19); in parte «Zona di media potenzialità archeologica» (art. 11.2 TAV 4.B\_19); in parte «Aree ad elevata probabilità di esondazione» (art. 12.4 TAV 4.C\_19); in parte «Aree a moderata probabilità di esondazione» (art. 12.5 TAV 4.C\_19); «Protezione della qualità delle acque sotterranee: area di ricarica della falda di sub alveo» (art. 12.13 TAV 4.C\_19); «Delimitazione centro abitato» (TAV 4.D\_19); «Territorio pianificato» (TAV 4.D\_19); in parte «Fascia di rispetto-Linea 15Kv-Enel Distribuzione SpA – Condotta aerea non isolata» (art. 13.8 TAV 4.D\_19);

C) ai sensi del R.U.E. adottato con Deliberazione del Consiglio dell'Unione n. 61 del 21/12/2016:

Foglio 61 mappali 445, 487, 489, 490: «Ambiti sottoposti a POC» (art. 32.5 TAV. 19.3);

I suddetti mappali sono altresì interessati dai seguenti elaborati del R.U.E.:

1) Tavole di progetto (Scala 1:5000) P.3 19.3;

2) Tavole dei vincoli: C2 Tavola A19; C2 Tavola B19; C2 Tavola CA19; C2 Tavola CB19; C2 Tavola 19.”

Si segnala in particolare che lo stesso C.D.U. risulta superato in quanto, con deliberazione di Consiglio dell'URF n. 48 del 06/12/2017, è stato approvato il "Regolamento Urbanistico ed Edilizio (RUE) Intercomunale dei Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Riolo Terme e Solarolo".

Posto che il RUE approvato disciplina gli ambiti sottoposti a POC, fino all'adozione dello stesso POC, alla normativa del previgente PRG, si ritiene di riportare quanto previsto dalla scheda n. 24 del PRG (area Gufo):

“Art. 11.1.1 - *Ambiti urbani di trasformazione.*

*Per quanto non disciplinato dalla presente scheda, si applicano le norme di cui all'art. 11.2.1.*

*Indicazioni progettuali:*

- *Nel comparto è insediato un complesso comprendente una discoteca.  
Le aree libere, oltre a quelle di pertinenza del complesso sono essenziali per la garanzia dei parcheggi al servizio dell'attività.  
A garanzia del buon funzionamento del complesso, è consentita, nella situazione attuale un ampliamento della S.U. del 5% per miglioramenti funzionali.*
- *Qualora venga proposta una dismissione totale o parziale della discoteca attraverso una diminuzione della capienza e con modifiche di destinazione d'uso che riducono, ai sensi delle*

*NdA, la dotazione di parcheggi, è possibile localizzare all'interno della linea di scheda un volume di 5.000 m<sup>3</sup> a cui si applicano gli incentivi di cui all'art. 25.*

*La superficie privata di pertinenza per tale volume massimo è pari a 2.000 m<sup>2</sup>.*

*Tutte le aree eccedenti a quelle di pertinenza del complesso e dei fabbricati, vanno cedute al Comune.*

*L'entità della edificazione, nella misura massima di cui sopra, deriva dal calcolo matematico dei parcheggi eseguito ai sensi delle NdA, avendo cura di calcolare gli spazi di deposito o di reale servizio secondo le quote della residenza.*

*I parcheggi possono essere ricavati anche all'interno dell'area di pertinenza, in ampliamento di quelli esistenti.”*

Per la tipologia di immobile in questione (fabbricato insistente su area di terreno superiore a 5.000 mq, comunque coinvolgente aree di terreno), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà necessita del certificato di destinazione urbanistica che viene pertanto allegato alla presente relazione, ma che dovrà essere nuovamente richiesto ed ottenuto in caso di variazione dello strumento urbanistico ovvero in caso di cessazione di validità del C.D.U..

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ**

Sulla base di quanto fornito ed esaminato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Brisighella, nonché quanto riportato nel titolo d'acquisto, sussistono i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione:

- concessione edilizia n. 94/1984, prat. ed. 13/1981, prot. 12284 per utilizzazione area edificabile ad uso turistico, costruzione di opere di urbanizzazione
- deliberazione del consiglio comunale n. 276 del 27/03/1986 per piano particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti turistici (in variante)
- concessione edilizia n. 64/1986 del 01/08/1986, prat. 67/1986 per costruzione di locale polivalente

per attività turistiche (non esaminata direttamente in quanto non disponibile completamente al momento dell'accesso agli atti)

- comunicazione di inizio lavori del 04/08/1986, prot. 8950
- concessione edilizia n. 45/1987 del 15/04/1987, per variante al progetto di costruzione di locale tipico per attività turistiche (non esaminata direttamente in quanto non disponibile completamente al momento dell'accesso agli atti)
- autorizzazione edilizia n. 31/1987, prat. ed. 18/1987, prot. 3814 del 08/05/1987 per installazione di insegna luminosa su traliccio e cartelli indicatori
- concessione edilizia n. 54/1987, prat. ed. 18/1987, prot. 7865 del 08/05/1987 per utilizzazione a parcheggio di una area a servizio del locale polivalente per attività turistica
- domanda di agibilità parziale e provvisoria del 23/04/1987, prot. 4302, rilasciata provvisoriamente in data 23/04/1987, prot. 4302, con allegati certificato di collaudo statico, relazione tecnica degli impianti installati di condizionamento, di collaudo della tubazione di adduzione gas, degli impianti idrico esistenti,
- concessione edilizia n. 64/1988, prat. 96/1988, prot. 8641, per costruzione forni per pizzeria, pensilina per gelateria bar, piastra da ballo per discoteca all'aperto
- domanda di concessione edilizia del 27/03/1992, prot. 3203 per cambio di destinazione d'uso, oggetto, poi oggetto di richiesta di integrazione (che non risulta oggetto di rilascio)
- domanda di concessione edilizia del 19/07/2000, prat. 162/2000 per costruzione di una cucina decentrata a servizio dell'area esterna (che non risulta oggetto di rilascio, né eseguite le opere previste)
- comunicazione art. 2 L. 662/96 del 26/07/2000, prot. 7040 per opere interne

- denuncia di inizio attività prat. 178/2006, prot. 6439 per cambio di destinazione d'uso senza opere, poi oggetto di richiesta di integrazioni del 02/09/2006, prot. 6992 e successiva richiesta di archiviazione da parte dell'avente titolo

Fermo restando ogni verifica – anche conseguente ad un rilievo di dettaglio, peraltro impossibile anche in ragione dell'assenza di illuminazione al momento del sopralluogo – ed approfondimento a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione del Comune di Brisighella e dell'Unione della Romagna Faentina, rispetto ai grafici allegati alle pratiche citate e alle pratiche catastali, senza fine di esaustività durante il sopralluogo si verificavano le seguenti difformità:

- alcune variazioni di tramezzature ai vari piani
- presenza di pergolati/tettoie/box nell'area esterna non rappresentati o rappresentati diversamente
- alcuni container nell'area cortilizia
- assenza di certificato di agibilità definitivo

Posto in generale che ogni valutazione per l'ottenimento della completa regolarizzazione amministrativa in questo specifico caso dovrebbe essere strettamente collegata alle effettive modalità di fruizione del bene, nonché dello sfruttamento della potenzialità edificatoria, la definizione della pratica non può prescindere da un preventivo rilievo di dettaglio e restituzione grafica comparata agli effettivi stati autorizzati nonché agli approfondimenti a cura del futuro acquirente con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia Comune di Brisighella, con cui si individueranno le specifiche pratiche necessarie.

Sulla base di quanto sopra detto, in via forfettaria ed indicativa (fermo restando le incertezze e le indeterminanze che potranno essere risolte solo progettualmente), può indicarsi un importo sintetico

pari all'1% del valore sopra ottenuto (escluso la potenzialità edificatoria) per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche e catastali nonché ai ripristini necessari all'ottenimento della regolarizzazione amministrativa (fermo restando che ogni onere per adeguamenti/aggiornamenti delle strutture, impianti e finiture che dovessero essere necessari devono ricomprendersi nelle successive detrazioni applicate al valore dell'immobile).

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n.380/01 e della L.47/85 e successive modificazioni.

#### **GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO**

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto indicato nella certificazione notarile redatta su incarico del procedente dal Notaio Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), ovvero nell'atto di provenienza (scrittura privata autenticata Notaio Paolo Mario Plessi del 29/12/2014, Rep. n. 94.532/39.503) e nel più prossimo titolo d'acquisto (scrittura privata autenticata Notaio Palmieri del 30/10/2000, Rep. n. 254.147), il diritto del debitore esecutato era di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e i beni non risultavano gravati da tali pesi.

#### **EVENTUALE ACCATASTAMENTO**

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere censiti al Catasto Fabbricato secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Non appare pertanto necessario procedere all'accatastamento ex-novo, per quanto sussistano alcune difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali, che potranno essere regolarizzate a cura e spese del futuro acquirente.

**SEGNALAZIONE DI EVENTUALI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO**

Non sussistono cambi d'uso, permanendo la destinazione delle unità a discoteca (ovvero teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili) e a destinazione commerciale ovvero abitazione.

Rispetto alla qualità indicata al Catasto Terreni (seminativo arborato), come detto queste consistono in realtà in aree di parcheggio e viabilità, le quali potrebbe meglio essere rappresentate come ente/i urbano/i (o analoghe qualità), per quanto, a parere dello scrivente, la variazione non appare significativa a fini fiscali, stante la potenzialità edificatoria dell'area. Tale aspetto potrà in ogni caso essere perfezionato dal futuro acquirente sulla base delle effettive modalità di fruizione delle aree.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Le superfici commerciali delle unità immobiliari sono state computate, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e sulla base delle planimetrie catastali:

- **Discoteca (piano interrato: servizi):** circa mq 90 di superficie, pari a mq 45 di superficie ragguagliata
- **Discoteca (piano terra: vani principali):** circa mq 2.315 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Discoteca (piano terra: ex palco):** circa mq 208 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Discoteca (area cortilizia: corpo esterno):** circa mq 102 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Osteria (piano interrato):** circa mq 263 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Ristorante (piano interrato):** circa mq 562 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Ristorante (piano terra):** circa mq 287 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata

- **Ristorante (piano terra: terrazzo e tettoie):** circa mq 228 di superficie, pari a mq 68,00 di superficie ragguagliata
- **Zone tecniche (piano interrato):** circa mq 594 di superficie, pari a mq 149 di superficie ragguagliata
- **Zone tecniche (piano interrato: tettoie):** circa mq 63 di superficie, pari a mq 8 di superficie ragguagliata
- **Abitazione (piano primo):** circa mq 132 di superficie, pari anche alla superficie ragguagliata
- **Abitazione (piano primo: terrazzo):** circa mq 41 di superficie, pari a mq 12 di superficie ragguagliata.

Complessivamente quindi la superficie commerciale è (circa) di mq 4.150 per il complesso.

Per superficie ragguagliata si intende la consistenza vendibile del bene, considerando il 50% della superficie dei servizi a piano interrato, il 30% della superficie dei terrazzi, il 25% della superficie dei vani tecnici a piano interrato e il 12,5% della superficie delle tettoie utilizzati a fini tecnici a piano interrato.

La superficie esterna al complesso viene considerata pari alla superficie catastale e pari a mq 13.684.

#### CRITERI DI STIMA

Stante la particolare tipologia di bene (complesso a destinazione commerciale con discoteca, ristorante annesso e osteria nonché ampia area di pertinenza e spazi di parcheggio, con potenzialità edificatoria secondo scheda di P.R.G.), si ritiene opportuna una premessa all'individuazione del valore commerciale dei beni.

Non appare infatti applicabile in modo ragionevole la determinazione del valore attraverso un metodo sintetico-compartivo (peraltro da attuarsi in un periodo di limitate compravendite di beni simili) né è possibile attraverso la capitalizzazione del reddito, non essendo da un lato disponibili interamente i dati

economici dell'attività (recentemente dismessa la discoteca, da tempo inutilizzati il ristorante e l'osteria).

Dall'altro, la potenzialità edificatoria demandata ad un'eventuale dismissione (parziale o totale) del compendio rende la stima ulteriormente complessa e comunque estremamente indicativa, non essendo individuata una specifica destinazione dell'area e non potendo definire concretamente lo scenario di utilizzo, strettamente dipendente dalle iniziative imprenditoriali dei potenziali acquirenti.

In prima istanza, dunque, si attuerà la stima del complesso nell'attuale stato, adottando il criterio di ricostruzione (comprensivo dunque del valore dell'area di terreno e del costo per la ricostruzione a nuovo del complesso) rispetto a cui saranno applicate le detrazioni per la vetustà e l'obsolescenza funzionale. Sia nella determinazione del costo di ricostruzione saranno tenuti in considerazione i costi di costruzione, gli oneri finanziari, le spese tecniche ed un eventuale margine di intervento. In tal senso, le aree esterne verranno considerate nell'attuale stato di parcheggio.

Successivamente, si opereranno alcune considerazioni per l'individuazione del valore della potenzialità edificatoria attribuita dalla scheda di P.R.G. e dall'individuazione in area soggetta a P.O.C.. Come detto, questa dipende essenzialmente da una dismissione parziale o totale della discoteca ed in particolare da una eventuale variazione di destinazione d'uso che riduca la dotazione di parcheggi richiesta, fino a disimpegnare dalla destinazione di parcheggio un massimo di mq 2.000.

In generale, una valutazione di stima dovrebbe determinare i costi di dismissione/riqualificazione del complesso della discoteca, ipotizzando altresì le effettive superfici commerciali (eventualmente anche su destinazioni diverse) risultanti dall'intervento di dismissione/riqualificazione ed il conseguente valore trasformato. A questo, dovrà sommarsi il valore dell'area edificabile ottenuta dalla dismissione. A parere della scrivente ed in ragione delle superfici del complesso, delle aree di pertinenza e degli standard di parcheggio per destinazioni diverse, la potenzialità edificatoria potrà essere considerata interamente



rispetto al limite da P.R.G..

Non essendo individuata una specifica destinazione dell'area e non potendo definire concretamente una circoscritta ipotesi di utilizzo, strettamente dipendente dalle iniziative imprenditoriali dei potenziali acquirenti, ne consegue uno scenario eccessivamente indeterminato per permettere una stima. Tuttavia, a parere della scrivente, è ragionevole assumere che una iniziativa imprenditoriale che la voglia utilizzare non possa avere luogo se la dismissione/riqualificazione della discoteca determini una riduzione del valore della stessa, ancorché compensato dalla potenzialità edificatoria sul resto del comparto.

Pertanto, si considererà – pur con le limitazioni connesse alle modalità di attuazione – il valore della potenzialità edificatoria circoscritta nella scheda di P.R.G. come un valore aggiuntivo al valore del complesso stimato in prima istanza, determinato con metodo sintetico-comparativo con gli opportuni raggugli per la particolarità dell'area in questione.

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, relativamente al primo momento di stima, per la determinazione del valore commerciale del complesso a destinazione commerciale nell'attuale destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, a corpo e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, facendo riferimento a valutazioni di letteratura estimativa, nonché a specifiche stime rispetto al costo di ricostruzione del fabbricato originario, considerando peraltro anche i costi connessi alle spese tecniche, agli oneri di finanziamento e agli utili di impresa, ovvero indagini di mercato esperite rispetto ad esempio al valore del terreno. Ciò stante e precisando comunque che le valutazioni seguenti hanno un carattere indicativo e connesse esclusivamente al valore dell'immobile (e non alla quantificazione delle opere da eseguirsi per una ricostruzione), si assumono i seguenti prezzi unitari, considerando in particolare la posizione delle area di terreno, le

caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- area di terreno di edificabile (valore sull'intera area) €/mq 30,00
- costo di costruzione per l'intervento di ricostruzione €/mq 1.000,00

Relativamente alla stima della potenzialità edificatoria, si assume il seguente prezzo unitario, considerando in particolare la posizione delle area di terreno, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e quant'altro d'interesse per la stima:

- area di terreno di edificabile (valore sulla sola porzione individuata da scheda di P.R.G.) €/mq 70,00

#### DEPREZZAMENTI

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

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, così come segnalato nello specifico paragrafo, vista la complessità e l'estensione del bene, che non rende da un lato possibile un puntuale rilievo esaustivo delle difformità (comunque rilevate e segnalate), posta anche l'incompletezza delle pratiche rintracciate presso il Comune di Brisighella nonché per il mancato rilascio di un definitivo certificato di conformità edilizia ed agibilità, sarà valutato forfettariamente ed indicativamente un deprezzamento pari al 1% del valore sopra ottenuto (escluso la potenzialità edificatoria) per le spese tecniche, diritti ed eventuali oblazioni connessi alla presentazione delle necessarie pratiche e catastali nonché ai ripristini necessari all'ottenimento della regolarizzazione amministrativa (fermo restando che ogni onere per adeguamenti/aggiornamenti delle strutture, impianti e finiture che dovessero essere necessari devono ricomprendersi nelle successive detrazioni).

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche

dell'immobile, occorre osservare che queste non possano ritenersi comprese nello stato conservativo normale a cui si riferiscono i valori di stima desunti, in ragione in particolare delle finiture, delle caratteristiche e della vetustà del bene, dello stato di conservazione (in particolare dei locali a piano sottostrada) nonché della tipologia del bene e dell'estensione dello stesso, che limita fortemente eventuali offerte. Per le predette ragioni, si applicherà un coefficiente di deprezzamento del 25%.

Relativamente allo stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento e potendo ritenere le servitù sopradescritte comunque elementi ormai intrinseci al bene e fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente infine alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti, non si ritengono pertinenti eventuali detrazioni.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 10% del valore.

#### CONTEGGI DI STIMA.

Sulla base di quanto sopra esposto, il valore del bene oggetto di stima sopra descritto può essere determinato come segue.

#### Valutazione con metodo di ricostruzione

##### Costo di ricostruzione

Area di terreno complesso	mq	13.684,00	x €/mq	€ 30,00	€ 410.520,00
Costo di costruzione	mq	4.150,00	x €/mq	€ 1.000,00	€ 4.150.000,00
<i>di cui per strutture</i>	30%	<i>pari a</i>	€/mq	300,00	€ 1.245.000,00
<i>di cui per finiture e opere murarie</i>	35%	<i>pari a</i>	€/mq	350,00	€ 1.452.500,00
<i>di cui per impianti</i>	35%	<i>pari a</i>	€/mq	350,00	€ 1.452.500,00

Spese tecniche				6,00%	€ 249.000,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 4.809.520,00</b>
Oneri finanziari				3,00%	€ 144.285,60
<b>Sommano</b>					<b>€ 4.953.805,60</b>
Utili				7,00%	€ 346.766,39
<b>Sommano</b>					<b>€ 5.300.571,99</b>
<b>Deprezzamenti per vetustà e obsolescenza funzionale</b>					<b>-€ 2.121.340,44</b>
<i>riferiti alle strutture (vetustà di 31 anni su una vita utile di 50 anni, linearmente)</i>				-62%	<i>-€ 771.900,00</i>
<i>riferiti a finiture ed opere murarie – porzione a discoteca (vetustà di 15 anni su una vita utile di 40 anni, U.E.E.C.)</i>				-21%	<i>-€ 193.965,49</i>
<i>riferiti a finiture ed opere murarie – porzione rimanente (vetustà di 40 anni su una vita utile di 40 anni, U.E.E.C.)</i>				-46%	<i>-€ 237.016,45</i>
<i>riferiti agli impianti – porzione a discoteca (vetustà di 15 anni su una vita utile di 25 anni, U.E.E.C.)</i>				-43%	<i>-€ 400.473,30</i>
<i>riferiti agli impianti – porzione rimanente (vetustà di 25 anni su una vita utile di 25 anni, U.E.E.C.)</i>				-100%	<i>-€ 517.985,20</i>
<b>Restano</b>					<b>€ 3.179.231,55</b>
Area parcheggi esterni	mq	7.810,00	x €/mq	€ 5,00	€ 39.050,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 3.218.281,55</b>
Valore potenzialità edificatoria	mq	2.000,00	x €/mq	€ 70,00	€ 140.000,00
<b>Sommano</b>					<b>€ 3.358.281,55</b>
detrazioni per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale <i>non applicato sul valore della potenzialità edificatoria</i>				-1,00%	<i>-€ 32.182,82</i>
<b>restano</b>					<b>€ 3.326.098,74</b>
detrazioni per stato d'uso e di manutenzione e particolari caratteristiche dell'immobile				-25,00%	<i>-€ 831.524,68</i>
<b>restano</b>					<b>€ 2.494.574,05</b>
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
<b>restano</b>					<b>€ 2.494.574,05</b>
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
<b>restano</b>					<b>€ 2.494.574,05</b>
detrazioni per assenza di garanzia per vizi e per le modalità di vendita del bene				-10,00%	<i>-€ 249.457,41</i>
<b>restano</b>					<b>€ 2.245.116,65</b>
<b>valore da inserire nel bando<sup>1</sup></b>					<b>€ 2.200.000,00</b>

1 Valore approssimato alle migliaia di Euro inferiori o superiori

### **NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

### **DIVISIBILITÀ**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE**

Come precedentemente descritto, non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

Si rimanda pertanto a quanto espresso nel paragrafo "Atti pregiudizievoli".

### **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI**

Rimandando alla precedente più completa descrizione, il bene oggetto di pignoramento risulta essere un complesso commerciale costituito da un'unità ad uso discoteca e servizi simili a piano terra, con locali ad uso commerciale (già ristorante e osteria a piano terra e sottostrada), appartamento del custode (a piano primo) ed ampia area cortilizia di pertinenza, oltre che terreni limitrofi (non adiacenti) utilizzati come parcheggi. Il complesso risale alla fine degli anni '80 ed è risultato attivo (almeno per la parte a discoteca) fino agli anni scorsi.

L'immobile è situato in Comune di Brisighella in via Stabilimento n. 26, con accesso da via Lamone, in prima periferia della località, in zona a destinazione prevalentemente residenziale/turistica, adiacente ad

un'ansa del fiume Lamone ed in prossimità del ponte pedonale che collega l'area alle terme della località.

Il complesso prevede l'accesso dalla strada ed è costituito da:

- discoteca a piano terra e sottostrada con: ingresso, ufficio, guardaroba, alcune zone bar, alcune postazioni DJ, due sale (eventualmente suddivisibile da parete mobile e pista sopraelevabile), zona riservata, zona palco e camerini, tettoie esterne, ripostigli, disimpegno, servizi (a piano terra e a piano interrato), vie d'esodo ed area cortilizia condivise con gli altri locali;
- ristorante/osteria a piano terra e sottostrada con: a piano terra: sala ristorante, terrazza con tettoie; a piano interrato: sala ristorante, cucine, zona impianti, camerini e servizi, sala bistrot/osteria, ulteriori servizi. Lo stato di conservazione del piano terra è particolarmente degradato, anche in ragione di allagamenti intercorsi nel tempo.
- zone tecniche: vani macchina per generatori, per ventilazione, centrale termica, pompe, comuni per il complesso
- appartamento del custode: a piano primo, accessibile dall'esterno attraverso scala interna, con soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, camera, bagno e WC, ripostigli e terrazzi.

L'intera area è inserita in un ambito soggetto a POC, che demanda a sua volta alla scheda di P.R.G., che prevede una potenzialità edificatoria concentrata in circa 2.000 mq (per un volume massimo di circa 5.000 mc) nell'area utilizzata a parcheggio previa dismissione/riqualificazione della discoteca e cessione delle aree che residuerebbero dagli interventi.

Lo stato di conservazione è precario, stante l'inutilizzo delle ultime stagioni, riscontrando ampie infiltrazione nel locale discoteca nonché pregressi allagamenti ai piani interrati, peraltro da tempo non utilizzati.

Sono presenti difformità e necessita di regolarizzazione edilizio-urbanistica, tra cui l'ottenimento del

certificato di agibilità definitivo.

Superficie reale: discoteca circa 2715 mq, osteria/ristorante circa 1.112 mq; zone tecniche circa 657 mq, abitazione circa 132 mq. Superficie commerciale: circa 2.670 mq per la discoteca, circa 1.180 mq per osteria/ristorante, circa 144 mq per l'abitazione; totale mq 4.150

#### **FORMAZIONE IN LOTTI**

Stante la natura del compendio e la necessità di considerare unitariamente il complesso ad uso discoteca-ristorante-osteria-altro e le aree di pertinenza (parcheggio, con potenzialità edificatoria) sia nell'attuale assetto di discoteca che in ogni previsione di sviluppo urbanistico, non risulta opportuna o realizzabile una divisibilità del bene.

#### **CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Sulla base di quanto indicato nelle visure catastali e nella visura camerale, il codice fiscale del debitore esecutato è il seguente:

- ----- con sede in -----: C.F. -----

Si segnala per completezza che la partita IVA della società indicata in visura camerale è -----, spesso riportata in vece del codice fiscale nelle visure storiche catastali nonché in alcune ispezioni ipotecarie.

#### **STATO CIVILE E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO**

Essendo esecutata una società, non si ritiene pertinente.

#### **CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

Come detto, l'immobile risulta dato in locazione attraverso un contratto di comodato non registrato, sottoscritto anteriormente al pignoramento, alla società -----, con sede in -----  
(-) in -----, C.F. -----, di cui si allega visura camerale che la indica in corso di

scioglimento e liquidazione.

**PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI**

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile redatta su incarico del procedente dal Notaio Saraceno di Lugo (RA) in data 18/01/2017 (ma riferita al 16/01/2017), e quanto risultante dalle successive verifiche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultano trascritte domande giudiziali sull'immobile oggetto di pignoramento.

**EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE**

Essendo esecutata una società, non si ritiene pertinente.

[OMISSIS]



**CONCLUSIONI**

Il valore del compendio da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

---

<b>Compendio a destinazione commerciale (discoteca-ristorante-osteria-abitazione di custodia) con area cortilizia e aree di parcheggio</b>	<b>Valore degli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, siti a Brisighella, località Brisighella (RA), viale Stabilimento n. 26, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Brisighella, Foglio 61, Particella 487, Sub. 1, 2 e 3 e al Catasto Terreni del Comune di Brisighella, Foglio 61, Particella 445, 489 e 490</b>	<b>€ 2.200.000,00</b>
--	--	-----------------------

---

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

Ravenna, 24 gennaio 2018

Con Osservanza

Il Consulente Tecnico

Arch. Aida Morelli

**ALLEGATI**

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Documentazione catastale
4. Documentazione planimetrica
5. Documentazione fotografica
6. Titolo d'acquisto (scrittura privata autenticata Notaio Palmieri del 30/10/2000, Rep. n. 254.147)
7. Atto di provenienza (titolo della scrittura privata autenticata Notaio Paolo Mario Plessi del 29/12/2014, Rep. n. 94.532/39.503)
8. Documentazione ipotecaria (integrativa alla certificazione notarile)
9. Stralcio degli strumenti urbanistici
10. Certificato di destinazione urbanistica
11. Documentazione amministrativa
12. Visura camerale della società eseguita
13. Risccontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
14. Contratto di comodato d'uso fornito dalla società eseguita
15. Visura camerale della società comodataria dell'immobile
16. Allegato "A"