TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 79/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA

---------- (C.F. ----------)

CONTRO

---------- (C.F. ----------)

RELAZIONE DI ACCERTAMENTO PERITALE

TECNICO INCARICATO

Geom. Babini Claudio

via Giuseppe Savini n° 25 – 48121 Ravenna

Cell. 3355861200

mail cbabini@racine.ra.it – PEC claudio.babini@geopec.it

Ravenna, 19/12/2025

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

ALL'ILLUSTRISSIMO GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR GILOTTA PAOLO

****

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 79/2025 R.G.E.

PROMOSSO DA

PROCEDENTE : **----------**

(C.F. ----------) Avv. ----------

CONTRO

ESECUTATO: **----------**

C.F. ----------

****

LOTTO UNICO

ALBERGO/PENSIONE E AUTORIMESSA IN CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 12 A ALFONSINE (RA), LOCALITÀ ALFONSINE, DISTINTO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALFONSINE, FOGLIO 90, PARTICELLA 167, SUBALTERNI 4 E 2

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL COMPENDIO

QUESITO N. 1

In data del **04/09/2025** lo scrivente CTU ha provveduto ad effettuare una visura all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate "ATTUALE PER IMMOBILE" dei beni oggetto di stima dalle quali risultano le seguenti identificazioni:

- **Immobile 1**
  Dati identificativi: Comune di **Alfonsine (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167** Subalterno **4**
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167**
  Classamento:
  Rendita: **Euro 10.340,00**
  Categoria **D/2**
  Foglio **90** Particella **167** Subalterno **4**
  Indirizzo: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 12 Piano S1-T-1
- **Immobile 2**
  Dati identificativi: Comune di **Alfonsine (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167** Subalterno **2**
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167**
  Classamento:
  Rendita: **Euro 89,09**
  Categoria **C/6** Classe **2** Consistenza **25 m²**
  Indirizzo: CORSO GIACOMO MATTEOTTI n. 12 Piano S1

Dati di superficie: Totale: **28 m²**

In visura gli immobili risultano intestati a:

- **---------- (CF ----------)**

  sede in ---------- (--)

  Diritto di: Proprieta' per 1/1

Dall'elaborato planimetrico e elenco subalterni del 27/04/2010, prot. RA0053170, risultano i seguenti BCC/BCNC afferenti alle unità sopradette:

- **Immobile 3 (bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, corte)**

  Dati identificativi: Comune di **Alfonsine (A191) (RA)**

  Foglio **90** Particella **167** Subalterno **5**

  Bene comune non censibile - Partita speciale A

  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**

  Foglio **90** Particella **167**

  Indirizzo: CORSO GIACOMO MATTEOTTI Piano T

Le planimetrie catastali (agli atti dal 02/10/1985 relativamente al sub. 2; dal 27/04/2010, prot. RA0053179 relativamente al sub. 4) sono state reperite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate in data **04/09/2025** ed allegate alla presente relazione peritale.

Le unità immobiliari sopra citate insistono sulla seguente area distinta al Catasto Terreni:

- Dati identificativi: Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**

  Foglio **90** Particella **167**

  Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

  Particelle corrispondenti al catasto fabbricati:

  Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**

  Foglio **90** Particella **167**

  Classamento:

  Particella con qualità: **ENTE URBANO**

  Superficie: **768 m²**

Relativamente alla conformità allo stato di fatto delle planimetrie catastali, si rappresentano sin d'ora le seguenti difformità:

- planimetria catastale relativa al **sub. 4** (categoria D/2 – Albergo/Ristorante)

Si rilevano molte difformità tra lo stato attuale e la planimetria catastale, sia al piano terra che al primo piano. In particolare al primo piano vi sono difformità nella disposizione di divisori e bagni, porte interne e posizione finestre.

Per maggior chiarimento in merito alle difformità riscontrate si fa riferimento al paragrafo dedicato alla conformità urbanistica.

CONFINI

QUESITO N. 1

Le unità oggetto della presente relazione tecnica peritale confinano con le seguenti ragioni:

- Mappale 234 : ----------/----------
- Mappale 586: ----------
- Strada Pubblica Corso Giacomo Matteotti

In merito alla delimitazione esatta dell'area urbana, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito.

EVENTUALE FORMAZIONE IN LOTTI

QUESITI NN. 1 E 10

Stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una divisibilità del bene e/o l'ulteriore formazione in lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

QUESITO N. 1

Le unità immobiliari oggetto di stima risultano essere, come detto, censiti al Catasto dei Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati, pertanto non si ritiene opportuno procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

QUESITO N. 2

Si tratta di un fabbricato indipendente su di un lotto di mq 768 catastali a destinazione alberghiera/ristorazione, utilizzato a tale scopo storicamente già dagli anni '50 del secolo

scorso, poiché risulta in tale periodo un accertamento e classamento eseguito in data 30/06/1950 da parte dei funzionari dell'Uff. Tecnico Erariale.
L'immobile nel corso degli anni ha subito numerose trasformazioni e cambiamenti sino alla consistenza attuale.
Tali trasformazioni sono identificate con gli atti amministrativi elencati nel capitolo conformità urbanistica.
L'immobile si sviluppa su tre piani, di cui uno interrato, un piano terra (dove si sviluppa la porzione a ristorante) e un primo piano (ove sono collocante le 14 camere alberghiere della struttura).
L'accesso principale all'immobile avviene dal Corso Giacomo Matteotti, uno dei viali principali di Alfonsine, perpendicolare e confluente con la S.S. 16, denominata via Reale nel centro abitato.
La capacità ricettiva dell'immobile ad uso albergo (attualmente a due stelle) è di 25 posti letto suddivisi in 3 camere singole con i rispettivi bagni, n. 11 camere doppie con i rispettivi bagni, per complessive n. 14 camere e n. 14 bagni. Tali dati sono desunti dalla scia di subentro all'attività depositata in data 21/01/2021 dall'attuale gestore.

PIANO INTERRATO:

AL PIANO INTERRATO sono collocati i bagni a servizio dell'attività di ristorazione (ristorazione ed alberghiera) e i servizi pertinenziali di sgombero, lavanderia, magazzino, ecc… dell'intera struttura, per quanto pressoché abbandonati e non utilizzati.
Il piano interrato si presenta in stato di abbandono con chiari segni di non utilizzo da tempo.
Sono comunque visibili i precedenti utilizzi di tali locali come lavanderia a servizio dell'attività alberghiera, tavernetta, cantina, ecc…
La lavanderia è ancora chiaramente identificabile dai basamenti delle lavatrici, dalla stireria industriale, con macchinari ancora presenti ma in disuso.
Dalla zona interrata si accede in un piccolo cortiletto interno scoperto dove è collocata la centrale termica, all'interno della quale non è stato possibile accedere in quanto gli attuali gestori non in possesso delle chiavi. Questa, in ogni caso, è attualmente in disuso, essendo il riscaldamento sostanzialmente affidato a impianti a pompa di calore.

PIANO TERRA:

AL PIANO TERRA sono collocate le aree adibite alla ristorazione (cucina, sala ristorante), bar e sala tempo libero oltre ad una camera d'albergo con bagno (presumibilmente per disabili).

PIANO PRIMO:

AL PRIMO PIANO si accede mediante una scala interna e da questa in un corridoio di distribuzione per l'accesso alle camere e servizi.

Sono presenti n. 14 camere con relativi bagni, una camera senza bagno, e un bagno accessibile autonomamente dal corridoio.

In totale vi sono n. 15 camere e n. 15 bagni.

Gli arredamenti e le forniture delle camere[1] sono di modesta qualità, per quanto alcuni bagni siano stati ristrutturati/ammodernati.

STATO DI CONSERVAZIONE DELL' IMMOBILE

L' immobile nel suo complesso si presenta in modeste condizioni di manutenzione con particolare riferimento ed attenzione al piano interrato.

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

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO/CLIMATIZZAZIONE

Il riscaldamento e il raffrescamento di tutti gli ambienti (camere) è garantito da un impianto di climatizzazione a pompa di calore (unità esterna) e split interni collocati in ogni camera ed ambiente da trattare.

La climatizzazione estate/inverno della sala ristorante posta sul fronte del fabbricato avviene mediante un mono split Mitsubishi modello BTU PSA-RP71KA colonna, 24000 BTU completa di unità esterna.

ACQUA CALDA SANITARIA

L'acqua calda sanitaria viene prodotta da una caldaia murale Esterna IMMERGAS modello Ditrix – Superior – 35 Plus ed un bollitore Fiorini, Modello SMART 1 750L Vert. di accumulo.

FINITURE

Pavimento in piastrelle di gres in vari formati su tutti gli ambienti;

[1] Indicazione fornita solamente in termini descrittivi. **La presente relazione di accertamento peritale è riferita unicamente alla componente immobiliare.**

Rivestimento dei bagni in piastrelle di ceramica;
I bagni nelle camere sono dotati di sanitari in ceramica bianchi e piatto doccia;
Infissi in legno con vetro camera minimale e di poche prestazioni termiche;
Porte interne in legno con anta tamburata;
Infisso in alluminio per l'area ristorante fronte strada;
L'impianto elettrico è a distribuzione su condotte murate a frutti e placche, è presente l'impianto video-citofonico

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

A completamento della descrizione di cui sopra, viene allegata esaustiva documentazione fotografica effettuata durante il sopralluogo avvenuto in data 18/09/2025, 01/10/2025 e 02/12/2025.

ASSOGGETTABILITÀ AD IVA

QUESITO N. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante, trattandosi della cessione di fabbricato strumentale che data la particolare caratteristica non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, la vendita appare soggetta ad IVA (se il venditore esercita nel contratto l'opzione per imponibilità) ovvero esente IVA (se il venditore non esercita nel contratto l'opzione per imponibilità).

REGOLARITÀ EDILIZIA - URBANISTICA ED AGIBILITÀ

QUESITO N. 3 - 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 29/01/2010, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 82.269/30.780), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

La parte venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000 ai fini della legge 47/85 e D.P.R. 380/2001, che l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni ad eccezione dell'esecuzione di opere per le quali sono stati

rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Alfonsine:

- *concessione per ristrutturazione prot. n. 778 P.E. 11/81 in data 13.03.81*
- *concessione per rifacimento tettoia prot. n. 11004 P.E. 156/81 in data 3.2.82 per la quale è stata rilasciata agibilità in data 13.12.82 n. 2145*
- *concessione per installazione di pannellature vetrate prot. n. 6322 P.E. 156/81 in data 31.8.83*
- *concessione in sanatoria per ampliamento sala ristorante n. 17/85 in data 1.3.95 prot. n. 14748 del 4.11.85*
- *denuncia di inizio attività per costruzione centrale termica in data 8.7.96 prot. n. 7367*
- *autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 4/96 prot. n. 12729 in data 30.12.96,*

e che il più prossimo atto di provenienza (atto di aumento di capitale della società del 17/12/2013, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 92.219/38.009), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

La conferente, a mezzo come sopra, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi del D.P.R. 445/2000, dichiara, ai fini della legge 47/85 e dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001 che:

- *l'immobile è stato costruito in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente non ha subito variazioni che avrebbero richiesto concessioni o autorizzazioni ad eccezione dell'esecuzione di opere per le quali sono stati rilasciati i seguenti titoli abilitativi dal Comune di Alfonsine:*
- *concessione per ristrutturazione prot. n. 778 P.E. 11/81 in data 13.03.81*
- *concessione per rifacimento tettoia prot. n. 11004 P.E. 156/81 in data 3.2.82 per la quale è stata rilasciata agibilità in data 13.12.82 n. 2145*
- *concessione per installazione di pannellature vetrate prot. n. 6322 P.E. 156/81 in data 31.8.83*
- *concessione in sanatoria per ampliamento sala ristorante n. 17/85 in data 1.3.95 prot. n. 14748 del 4.11.85*
- *denuncia di inizio attività per costruzione centrale termica in data 8.7.96 prot. n. 7367*
- *autorizzazione per manutenzione straordinaria n. 4/96 prot. n. 12729 in data 30.12.96,*

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna a seguito di presa visione richiesta con pratica numero 1688/2025, prot. n. 84083 del 01/10/2025 e pratica numero 2015/2025, prot. n. 102305 del 29/11/2025, premesso che il fabbricato è stato dichiarato essere

realizzato anteriormente al 1967, si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti, così come messi a disposizione:

1. Pratica prot. n. 5803 del 20/10/1952
2. Pratica prot. n. 6459 del 17/12/1955 per "*ampliare un fabbricato urbano*"
3. Pratica prot. n. 7140 (prat. n. 236) del 12/12/1966 per "*ampliamento ristorante*"
4. Pratica prot. n. 2886 (prat. n. 151) del 16/06/1967 per "*ampliare albergo*"
5. Certificato di agibilità n. 931 del 06/05/1968 per "*cucina e sala ristorante*" relativa alla pratica prot. n. 2886/1967
6. Certificato di agibilità n. 932 del 06/05/1968 per "*n. 3 camere per uso alberghiero*" relativa alla pratica prot. n. 2886/1967
7. Pratica prot. n. 10436 (prat. n. 185/74) del 23/12/1974 per "*ristrutturazione interna albergo Stella*"
8. Certificato di agibilità n. 1469 del 16/04/1975 relativa alla pratica prot. n. 10436/1974
9. Pratica prot. n. 778 (prat. n. 11/81) del 13/03/1981 per "*ristrutturazione di fabbricato uso ristorante-albergo*"
10. Pratica prot. n. 11004 (prat. n. 156/81) del 03/02/1982 per "*rifacimento di tettoia collabente e sottostante solaio con pavimento collabente*"
11. Pratica prot. n. 6322 (prat. n. 156/81) del 31/08/1983 per "*installazione di pannellature vetrate mobili sul lato est della loggia*"
12. Certificato di agibilità n. 2145 del 13/12/1982 per "*tettoia*" relativa alla pratica prot. n. 11004 (prat. n. 156/81)
13. Concessione edilizia in sanatoria (condono edilizio L. 47/1985) n. 17/85 del 01/03/1995 (richiesta del 04/11/1985, prot. 14748) per "*ampliamento della sala ristorante*", benché oggetto della pratica di condono edilizio sia il cambio di destinazione da "*loggia*" a "*sala ristorante*"
14. Autorizzazione amministrativa n. 07/2008 (prot. n. 5281 del 23/05/2008) per installazione insegna
15. Denuncia di inizio attività n. 22/2010 (prat. n. 1795 del 26/02/2010) relativa a opere di "*manutenzione straordinaria riferita all'installazione di un forno per la produzione di pizza*", con comunicazione di fine lavori depositata in data 29/04/2010

16. Autorizzazione edilizia prot. n. 12729 (prat. n. 4/96) del 30/12/1996 per "*modifiche interne con ricavo di bagno*"
17. Comunicazione – Relazione opere art. 4 L. 493/93 prot. n. 7367 (prat. n. 228/96) del 08/07/1996 per "*realizzazione di una centrale termica*"
18. Comunicazione – Relazione opere art. 4 L. 493/93 prot. n. 11651 (prat. n. 284/96) del 18/11/1996 per "*formazione di 3 bagni e un ripostiglio*"

Dalle verifiche effettuate sul posto e dalla disamina degli atti amministrativi, sono state riscontrate varie opere difformi, tra cui – senza fine di esaustività – la demolizione e modifica di divisori interni al primo piano e una errata rappresentazione della partiture esterne sia al piano terra (zona sala) che al primo piano.

Al fine di individuare una possibile procedura di regolarizzazione, si osserva che le difformità rilevate saranno da distinguere per epoca di realizzazione per determinare l'applicazione della specifica normativa di riferimento e di conseguenza le relative sanzioni, valutando altresì se si tratta di opere realizzate in totale assenza di specifico atto amministrativo o in corso d'opera rispetto ad atti rilasciati, ipotizzando in generale la necessità di procedere con una pratica di sanatoria con applicazione di sanzione pecuniaria.

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile, essendo altresì evidente che nell'ambito della attività peritale non si intenda compreso un completo e puntuale rilievo, ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritengono necessarie le seguenti attività di regolarizzazione:

- presentazione SCIA in sanatoria con applicazione di sanzione pecuniaria.
- conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali

A titolo indicativo, si ritiene pertanto di considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento pari a **€ 20.000,00** per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione.

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.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

QUESITO N. 5

L'area su cui insistono le unità immobiliari oggetto di accertamento viene identificata negli strumenti urbanistici vigenti come segue :

- **Strumento CUT**:
  - Gruppo : STORICO CULTURALE E TESTIMONIALE
    Area a basso rischio archeologico – Art. Normativa Scheda SCT10
  - Gruppo: VULNERABILITÀ E SICUREZZA
    Reticolo principale - Alluvioni poco frequenti (P2)– Art. Normativa Scheda VS07
    Reticolo secondario - Alluvioni frequenti (P3)– Art. Normativa Scheda VS08
  - Gruppo : AMBIENTE E PAESAGGIO
    Paleodossi di modesta rilevanza Art. Normativa Scheda AP08
  - Gruppo : VULNERABILITÀ E SICUREZZA
    Aree soggette a rischio sismico: III livello - Art. Normativa Scheda VS12
    Approfondimento aree III livello - 5< IL <=15 (elevato) - Art. Normativa Scheda VS13
- **Strumento PSC:**
  - Gruppo : AMBITI NORMATIVI
    AUC - Ambiti urbani consolidati- Art. Normativa ART.5.2
  - Gruppo : PORZIONI ED ELEMENTI PARTICOLARI INTERNI AGLI AMBITI NORMATIVI
    AUC_1 - Ambiti consolidati con presenza di pregio - Art. Normativa ART.5.2
  - Gruppo : LIMITI AMMINISTRATIVI
    Perimetro del territorio urbanizzato- Art. Normativa ART.4.1
- **Strumento RUE:**
  - Gruppo : TERRITORIO URBANO
    AUC_1 - Ambiti consolidati con presenza di pregio - Art. Normativa ART.4.2.2

Per la tipologia di immobile in questione (albergo/pensione e autorimessa), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI ED EVENTUALE ACCATASTAMENTO

QUESITO N. 6

Le planimetrie catastali, quanto al sub. 2 in atti dal 02/10/1985, quanto al sub. 4 in atti dal 27/04/2010, 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 con le planimetrie catastali attualmente depositate, *si precisa che sono state rilevate difformità dallo stato attuale*.
L'eventuale aggiornamento, resta comunque a carico della parte acquirente.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

QUESITO N. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, gli immobili alla data del 04/09/2025 risultavano intestati a:

- **---------- (CF ----------)**
  sede in ---------- (--)
  Diritto di: Proprieta' per 1/1

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 02/07/2025, dalla dott.ssa Laura Rolando, Notaio in Venezia, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, prodotta dal procedente, la proprietà veniva individuata per la piena proprietà a:

- **----------** sede ---------- (--) C.F. ----------

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

QUESITO N. 7

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

DIVISIBILITÀ

QUESITO N. 7

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

PROVENIENZA DEL BENE

QUESITO N.8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 02/07/2025 (con verifica al 24/06/2025) dalla dott.ssa Laura Rolando, Notaio in Venezia, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, prodotta dal procedente, veniva riportato che:

** pervennero all'esecutata ---------- sede ---------- (--) C.F. ---------- per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - conferimento in societa' ai rogiti del notaio Plessi Paolo Mario da Conselice (RA), in data 17/12/2013 rep. n. 92219/38009 e* ***trascritto il 24/12/2013 ai n.ri 19024/13320*** *da potere di ---------- sede ---------- (--) C.F. ----------*

N.B. *la presente nota viene rettificata con quella trascritta il 27/12/2013 ai n.ri 19204/13447 ma relativamente a beni omissis.*

** pervennero alla ---------- sede ---------- (--) C.F. ---------- per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi - compravendita ai rogiti del notaio Plessi Paolo Mario da Conselice (RA), in data 29/01/2010 rep. n. 82269/30780 e* ***trascritto il 04/02/2010 ai n.ri 2200/1358*** *da potere di ---------- nato il --/--/---- a (PS) C.F. ----------, ---------- nato il --/--/---- a ---------- (--) C.F. ----------*

** pervennero ai signori ---------- nato il --/--/---- a ----------, ---------- nato il --/--/---- a ---------- ciascuno per quota 1/2 Piena Proprietà (nella loro precedente identificazione al catasto Urbano Foglio 90 Particella 167) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio Giuseppe Traili da Alfonsine (RA), in data 06/02/1975 e* ***trascritto il 08/03/1975 ai n.ri 2073/1609*** *da potere di ---------- nato il --/--/---- a ---------- (--), ---------- nata il --/--/---- a ---------- (--)*

Si riportano in allegato:

- quale più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 29/01/2010, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 82.269/30.780
- quale più prossimo atto di provenienza si riporta l'atto di aumento di capitale della società del 17/12/2013, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 92.219/38.009

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

QUESITO N. 8

Nella certificazione notarile sostitutiva redatta in data 02/07/2025 (con verifica al 24/06/2025) dalla dott.ssa Laura Rolando, Notaio in Venezia, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, prodotta dal procedente, veniva riportato che:

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
***Iscrizione NN 11329/1832 del 24/07/2015**, nascente da ipoteca volontaria – conc.ne a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto ai rogiti di Plessi Paolo Mario da Conselice (RA) in data 15/07/2015 rep. N. 95402/40121 a favore di ---------- sede ---------- (--) CF ---------- contro ---------- sede ---------- (--) C.F. ----------*
Importo capitale euro 880.000,00, importo totale euro 1.760.000,00 e durata 15 anni;
***Trascrizione NN 12544/9053 del 24/06/2025**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. Del Tribunale di Ravenna con sede in Ravenna (RA) in data 09/06/2025 rep. N. 1828 a favore di ---------- sede ---------- (--) C.F. ---------- contro ----------. sede ---------- (---) C.F. ----------*

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla certificazione notarile sostituiva, relativamente all'immobile in oggetto e rispetto agli esecutati. Dalle ispezioni svolte alla data del **17/12/2025**, non risultano successive ulteriori trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli sui beni oggetto del pignoramento per le quote oggetto di pignoramento.
Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, gli atti pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento, con limitato riferimento al sopra descritto bene immobile, sono quindi le seguenti:

- **ISCRIZIONE CONTRO del 24/07/2015 - Registro Particolare 1832 Registro Generale 11329**
- **TRASCRIZIONE CONTRO del 26/06/2025 – Registro Particolare 9053 Registro Generale 12544**

CONSISTENZA COMMERCIALE

QUESITO N. 9

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

- **struttura alberghiera, magazzino (piano seminterrato):** circa mq 113, pari a mq 28,25 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera, vano pompe (piano seminterrato):** circa mq 10, pari a mq 2,50 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera, servizi (piano seminterrato):** circa mq 246, pari a mq 123 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera, centrale termica (piano seminterrato):** circa mq 9, pari a mq 2,25 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera, magazzino/ripostigli (piano seminterrato):** circa mq 57, pari a mq 14,25 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera, autorimessa (piano seminterrato):** circa mq 27, pari a mq 13,50 di superficie ragguagliata
- **area cortilizia (piano terra):** circa 306, pari a mq 30,60 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra):** circa mq 425 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo):** circa mq 303 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo: balconi/terrazzi):** circa mq 5, pari a mq 1,50 di superficie ragguagliata

  Totale struttura alberghiera circa **mq 943,85**

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei

ripostigli esterni (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

QUESITO N. 9

Occorre premettere che la tipologia di immobile (struttura alberghiera di modesto pregio, in un contesto sostanzialmente privo di strutture ricettive tradizionali e non avente particolare attrattive turistiche, con camere collocate solamente su un piano, con altri due piani privi di camere ma con la presenza di ristorante di ampia dimensione) mostra alcune criticità rispetto alla metodologia di stima da adottare.

Non risulta in particolare possibile svolgerla attraverso un metodo sintetico-comparativo (non essendo disponibile per la tipologia di bene un adeguato numero di scambi di mercato di beni analoghi) e appare opinabile farlo attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito (essendo sì disponibile un canone di locazione, ma trattando questo l'intero ramo di azienda e non tanto la sola componente immobiliare e derivando comunque da una contrattazione con una società collegata). Si assume pertanto il metodo di costo (ovvero "metodo di ricostruzione"), considerando peraltro anche i costi connessi alle spese tecniche, agli oneri di finanziamento e agli utili di impresa, ovvero indagini di mercato esperite rispetto ad esempio al valore del terreno.

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

- area di terreno di potenzialità edificatoria €/mq 154,00
- costo di costruzione per l'intervento di ricostruzione €/mq 2.000,00

Quali riferimenti si assumono i valori dedotti ai fini IMU dal Comune di Alfonsine (D.G.C. n. 91 del 24/10/2020) che riporta per la zona in questione un valore dell'area a mq

di superficie fondiaria (euro/mq) pari a €/mq 154,00 (tipo Aree Urbanizzate, AUC 1 ambiti consolidati con presenza di elementi di pregio - con DR).
Il costo di costruzione è stimato dallo scrivente anche sulla base di quanto riportato nel Prezzario per Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano 2024, pubblicato dal DEI.

DEPREZZAMENTI

QUESITO N. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.
Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che il procedimento di stima contempla (attraverso i deprezzamenti adottati) l'adeguamento allo stato d'uso e di manutenzione e non risultano pertanto necessari ulteriori deprezzamenti.
Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", si opererà una detrazione pari a € 20.000,00 come meglio precedentemente e dettagliatamente espresso.
Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.
Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la breve durata del contratto di affitto di azienda (registrato antecedentemente alla trascrizione del pignoramento) e della possibilità di disdetta annuale (che dunque non determina una prolungata indisponibilità del bene), non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.
Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti e/o seguenti, non si ritiene applicabile e/o pertinente una specifica detrazione rispetto alla tipologia di bene in questione.
Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

QUESITO N. 9

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

Fabbricato a destinazione alberghiera					
Costo di ricostruzione					
Area di terreno complessiva	mq	768,00	x €/mq	154,00	€ 118.272,00
Costo di costruzione	mq	943,85	x €/mq	2.000,00	€ 1.887.700,00
di cui per strutture	*25%*	*pari a*	*€/mq*	*500,00*	*€ 471.925,00*
di cui per finiture e opere murarie	*40%*	*pari a*	*€/mq*	*800,00*	*€ 755.080,00*
di cui per impianti	*35%*	*pari a*	*€/mq*	*700,00*	*€ 660.695,00*
Spese tecniche				10,00%	€ 188.770,00
Sommano					**€ 2.194.742,00**
Oneri finanziari				3,00%	€ 65.842,26
Sommano					**€ 2.260.584,26**
Utili				12,00%	€ 271.270,11
Sommano					**€ 2.531.854,37**
Deprezzamenti per vetustà e obsolescenza funzionale					-€ 1.739.112,22
riferiti alle strutture (vetustà di 75 anni su una vita utile di 100 anni, linearmente)	*-75,00%*				*-€ 353.943,75*
riferiti a finiture ed opere murarie (vetustà di 40 anni su una vita utile di 45 anni, metodo U.E.C.)	*-95,95%*				*-€ 724.473,47*
riferiti agli impianti (vetustà di 25 anni su una vita utile di 25 anni, linearmente)	*-100%*				*-€ 660.695,00*
Restano					**€ 792.742,15**
Detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile					€ 0,00
Restano					**€ 792.742,15**

Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale e opere di adeguamento		-€ 20.000,00
Restano		**€ 772.742,15**
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili	0,00%	€ 0,00
Restano		**€ 772.742,15**
Detrazioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita)	-15,00%	-€ 115.911,32
Restano		**€ 656.830,83**
detrazioni per spese condominiali insolute		€ 0,00
restano		**€ 656.830,83**
valore da inserire nel bando[2]		**€ 660.000,00**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE, ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

QUESITO N. 11

In sede di sopralluogo avvenuto in data 18/09/2025 come da verbale di primo accesso effettuato dal Dott. Nicola Xella in qualità di Custode Giudiziario, alla presenza – oltre del Custode Giudiziario – del l.r. della società esecutata (sig. ----------) nonché del l.r. della società affittuaria (sig.ra ----------), si constatava che l'immobile nella sua intera consistenza risultasse concesso in uso alla soc. ----------, con sede in ---------- (--), ----------, C.F. ----------, in forza di contratto di affitto di azienda redatto in data 26/10/2020 dal Dott. Riccardo Montanari, Notaio in Ravenna, registrato a Ravenna il 29/10/2020 al numero 9379, MOD. 1T.
Sulla base delle informazioni richieste all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Ravenna in data 04/09/2025, prot. 91972, e ottenute in data 18/09/2025, prot. 97453, veniva riferito:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 04/09/2025 ed acquisita con protocollo

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

n. 91972 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione/comodato in essere intestati all'---------- (CF ----------), relativi agli immobili siti nel Comune di Alfonsine in Corso Giacomo Matteotti n. 12, censiti in Catasto Fabbricati al Foglio 90 Particella 167 Sub. 2 (Piano S1) e Sub. 4 (Piano S1-T-1),
visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che presso l'ufficio territoriale di Ravenna risulta registrato contratto di affitto d'azienda n. 9379 serie 1T anno 2020, stipulato in data 26/10/2020 e registrato in data 29/10/2020.
Si trasmette per completezza relativo prospetto di registrazione e testo del contratto.

Come detto, il contratto (contratto di affitto di azienda) risulta essere una scrittura privata autenticata sottoscritta in data 26/10/2020, Notaio R. Montanari di Ravenna, Rep. 13.468/8.951 tra la società esecutata (parte concedente) ----------, con sede in ---------- (--), C.F. ----------, e (parte affittuaria) ----------, con sede in ---------- (--), C.F. ----------, e, tra le altre, riporta le seguenti condizioni:

ART. 1) CONSENSO ED OGGETTO
LA SOCIETÀ "----------", COME RAPPRESENTATA, CONCEDE IN AFFITTO CON DECORRENZA DEGLI EFFETTI DAL 1 DICEMBRE 2020, ALLA SOCIETÀ "----------" CHE, COME RAPPRESENTATA, A TALE TITOLO ACCETTA, L'AZIENDA CORRENTE IN COMUNE DI ALFONSINE (RA), CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 12, AVENTE AD OGGETTO L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI ALBERGO E ATTIVITÀ CONNESSE DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE, CON TUTTI GLI ELEMENTI CHE CONCORRONO A FORMARE IL COMPENDIO AZIENDALE.
CON RIFERIMENTO ALL'AUTORIZZAZIONE AMMINISTRATIVA, LA PARTE CONCEDENTE SI OBBLIGA, OVE CIÒ SIA RICHIESTO, AD INTERVENIRE PRESSO I PUBBLICI UFFICI COMPETENTI E A PRESTARE IL PROPRIO CONSENSO PER ADDIVENIRE ALLA VOLTURA E ALLA INTESTAZIONE PRO TEMPORE DELL'AUTORIZZAZIONE MEDESIMA IN CAPO ALLA PARTE AFFITTUARIA.
IL PRESENTE CONTRATTO S'INTENDERÀ RISOLTO, PRIVO DI EFFETTI E CON L'OBBLIGO DI RESTITUZIONE DELLE SOMME PAGATE, ANCORCHÉ INFRUTTIFERE, QUALORA LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE NON ACCONSENTISSE AL RINNOVO E/O AL TRASFERIMENTO DELLE AUTORIZZAZIONI NECESSARIE PER IL FUNZIONAMENTO DELL'AZIENDA AFFITTATA PER CAUSA NON IMPUTABILE ALLA PARTE AFFITTUARIA.
ART. 2) DURATA
LA DURATA DEL CONTRATTO DI AFFITTO È FISSATA IN ANNI 1 (UNO) CON DECORRENZA DAL 1 DICEMBRE 2020, PER TERMINARE IL 30 NOVEMBRE 2021 (DUEMILAVENTUNO).

ALLA SCADENZA IL CONTRATTO S'INTENDERÀ TACITAMENTE RINNOVATO DI ANNO IN ANNO (DAL 1 DICEMBRE AL 30 NOVEMBRE DI OGNI ANNO), SALVO NON INTERVENGA DISDETTA SCRITTA DA UNA QUALUNQUE DELLE PARTI A MEZZO DI LETTERA RACCOMANDATA CON PREAVVISO NON INFERIORE A TRE MESI.

ART. 3) COMPOSIZIONE DELL'AZIENDA AFFITTATA

QUANTO IN OGGETTO È AFFITTATO NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, NOTO ALLA PARTE AFFITTUARIA, LA QUALE DICHIARA DI AVERE PRESO VISIONE DEI BENI AZIENDALI IN GENERE. IN PARTICOLARE, È COMPRESO NEL PRESENTE AFFITTO L'UTILIZZO E LA DISPONIBILITÀ DEL FABBRICATO AD USO ALBERGO SITO IN ALFONSINE (RA), CORSO GIACOMO MATTEOTTI N. 12 CON PERTINENZIALE AUTORIMESSA E CORTE ESCLUSIVA, DI PROPRIETÀ DELLA PARTE CONCEDENTE, IL TUTTO DISTINTO NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ALFONSINE AL FOGLIO 90 CON LA PARTICELLA 167:

SUBALTERNO 4, PIANO S1-T-1, CATEGORIA D/2, R.C. EURO 10.340,00;

SUBALTERNO 2, PIANO S1, CATEGORIA C/6, CLASSE 2, CONSISTENZA MQ. 25, SUPERFICIE CATASTALE TOTALE MQ. 28, R.C. EURO 89,09;

SUBALTERNO 5, PIANO T, BENE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUBALTERNI 4 E 2.

SONO INOLTRE COMPRESI NELL'AFFITTO TUTTI I MOBILI CHE ARREDANO E CORREDANO LE CAMERE, COSÌ COME RISULTANTI DALL'INVENTARIO REDATTO CONGIUNTAMENTE DELLE PARTI CON SEPARATO ATTO IN LORO POSSESSO.

ART. 4) SUCCESSIONE NEI CONTRATTI IN CORSO ALL'INIZIO E ALLA CESSAZIONE DELL'AFFITTO

AI SENSI DELL'ART. 2558, COMMA 3, COD. CIV., LA PARTE AFFITTUARIA SUBENTRA, A PARTIRE DALLA DATA DI DECORRENZA DEGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO DI AFFITTO, IN TUTTI I CONTRATTI DI UTENZA ESISTENTI CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE SOPRA DESCRITTO E IN TUTTI I CONTRATTI STIPULATI DALLA PARTE CONCEDENTE PER L'ESERCIZIO DELL'IMPRESA MA CON ESCLUSIONE DI QUELLI AVENTI CARATTERE PERSONALE TRA CUI I CONTRATTI DI LAVORO AUTONOMO, I CONTRATTI DI CONSULENZA CON PROFESSIONISTI E ASSOCIAZIONI DI IMPRESE, I CONTRATTI D'OPERA STIPULATI NELLA VESTE DI PARTE COMMITTENTE, I CONTRATTI DI ASSICURAZIONE E I CONTRATTI BANCARI.

LE PARTI PRENDONO INOLTRE ATTO CHE, AL MOMENTO DI CESSAZIONE DEGLI EFFETTI DEL PRESENTE CONTRATTO DI AFFITTO, LA PARTE CONCEDENTE SUBENTRERÀ, A SUA VOLTA E A PARTIRE DALLA DATA DI CESSAZIONE DELL'EFFICACIA DEL PRESENTE ATTO, IN TUTTI I CONTRATTI DI CUI SOPRA ANCORA IN FASE DI ESECUZIONE E, INOLTRE, IN TUTTI I NUOVI CONTRATTI CHE SARANNO STIPULATI DALLA PARTE AFFITTUARIA STESSA PER LA GESTIONE DELL'AZIENDA CHE NON ABBIANO CARATTERE PERSONALE. [...]

ART. 6) GARANZIE

LA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE LA PIENA PROPRIETÀ, LIBERTÀ E

DISPONIBILITÀ DI QUANTO IN OGGETTO E LA SUA LIBERTÀ DA PESI, PRIVILEGI, PIGNORAMENTI, ONERI, SEQUESTRI, DIRITTI REALI E PERSONALI DI TERZI. INOLTRE, LA STESSA PARTE CONCEDENTE GARANTISCE ESPRESSAMENTE, AI SENSI DEGLI ARTT. 1578 SS. COD. CIV., L'IMMUNITÀ DEI BENI AZIENDALI DA VIZI, ANCHE SOPRAVVENUTI, E LA LORO IDONEITÀ ALL'USO A CUI SONO DESTINATI E, AI SENSI DEGLI ARTT. 1585 E 1586 COD. CIV., GARANTISCE LA PARTE AFFITTUARIA DA MOLESTIE O PRETESE DI TERZI.

ART. 7) CANONE DI AFFITTO E CAUZIONE

LE PARTI DICHIARANO CHE IL CANONE ANNUO DI AFFITTO È CONVENUTO NELLA SOMMA DI EURO 36.000,00 (TRENTASEIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE A I.V.A. DI LEGGE.[3]

IL CANONE COME SOPRA CONVENUTO DOVRÀ ESSERE CORRISPOSTO DALLA PARTE AFFITTUARIA IN N. 12 (DODICI) RATE MENSILI, OGNUNA DELL'IMPORTO DI EURO 3.000,00 (TREMILA VIRGOLA ZERO ZERO) OLTRE I.V.A., AVENTI SCADENZA IL GIORNO 10 (DIECI) DI OGNI MESE A PARTIRE DALLA PRIMA RATA CHE SCADRÀ IL GIORNO 10 DICEMBRE 2020; IL VERSAMENTO DOVRÀ AVVENIRE MEDIANTE BONIFICO A FAVORE DI CONTO CORRENTE INTESTATO ALLA PARTE CONCEDENTE IL CUI CODICE IBAN VERRÀ TEMPESTIVAMENTE COMUNICATO ALLA PARTE AFFITTUARIA.

LE PARTI CONVENGONO CHE NEL CASO DI MANCATO PAGAMENTO DI UNA SOLA RATA DEL CANONE LA PARTE CONCEDENTE POTRÀ RISOLVERE IL PRESENTE CONTRATTO, AI SENSI DELL'ART. 1456 COD. CIV., E RIENTRARE NELL'IMMEDIATO POSSESSO DELL'AZIENDA AFFITTATA SE ENTRO 60 (SESSANTA) GIORNI DALLA SCADENZA LA PARTE AFFITTUARIA NON AVRÀ PROVVEDUTO AL PAGAMENTO DI QUANTO DOVUTO. […]

ART. 9) OBBLIGHI E FACOLTÀ DELLA PARTE AFFITTUARIA

LA PARTE AFFITTUARIA DEVE GESTIRE L'AZIENDA SENZA MODIFICARNE LA DESTINAZIONE ECONOMICA E DEVE CONSERVARE L'EFFICIENZA DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI, NONCHÉ LE NORMALI DOTAZIONI DI SCORTE. A QUEST'ULTIMO FINE, LA MEDESIMA PARTE AFFITTUARIA POTRÀ, PREVIO CONSENSO DELLA PARTE CONCEDENTE, SIA ALIENARE A TERZI I BENI MOBILI NON REGISTRATI CHE ESSA STIMI NON PIÙ IDONEI AI FINI DELL'OTTIMALE GESTIONE DELL'AZIENDA, SIA SOSTITUIRE GLI STESSI BENI CON ALTRI BENI DELLO STESSO TIPO RITENUTI PIÙ ADEGUATI, ANCHE DAL PUNTO DI VISTA DELLE CARATTERISTICHE TECNOLOGICHE E DELLE NUOVE TENDENZE ESTETICHE EMERSE, PRECISANDO CHE I BENI ACQUISTATI DALLA PARTE AFFITTUARIA STRUMENTALI AL FUNZIONAMENTO DELL'AZIENDA E POSTI IN AZIENDA A SOSTITUZIONE O A INTEGRAZIONE DELL'ATTREZZATURA ESISTENTE, A FINE DEL CONTRATTO SARÀ DIRITTO DELLA PARTE CONCEDENTE RICHIEDERE CHE RIMANGANO ACCORPATE NELL'AZIENDA, CON DIRITTO AL CONGUAGLIO A

---

[3] Secondo quanto riportato nel verbale di primo accesso, il canone risulta modificato e "*ridotto ad euro 30.000,00 con scrittura privata sottoscritta dalle parti in data 26/10/2022.*"

FAVORE DELLA PARTE AFFITTUARIA.
PER TALI BENI GLI AMMORTAMENTI SPETTANO ESCLUSIVAMENTE ALLA PARTE AFFITTUARIA, ANCHE SUCCESSIVAMENTE ALLA CESSAZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO.
È FACOLTÀ DELLA PARTE AFFITTUARIA, INOLTRE, PURCHÉ NE DIA PREVENTIVA NOTIZIA ALLA PARTE CONCEDENTE, RIMUOVERE TEMPORANEAMENTE ALCUNE ATTREZZATURE AZIENDALI SOSTITUENDOLE CON ALTRE DESTINATE A RESTARE DI SUA PROPRIETÀ, SALVO RIMUOVERE A PROPRIA CURA E SPESE I BENI COSÌ IMPIEGATI E RIMETTERE IN LUOGO DI QUESTI ULTIMI QUELLI A SUO TEMPO RIMOSSI E DI PROPRIETÀ DELLA PARTE CONCEDENTE.
LE RIPARAZIONI ORDINARIE SONO A CARICO DELLA PARTE AFFITTUARIA, MENTRE QUELLE STRAORDINARIE, IN MANCANZA DI UN DIVERSO ACCORDO CASO PER CASO, SONO A CARICO DELLA PARTE CONCEDENTE, AI SENSI DELL'ART. 1621 COD. CIV.; QUEST'ULTIMA PARTE DOVRÀ ESEGUIRE TALI RIPARAZIONI NEI TEMPI E MODI CHE RISULTERANNO PIÙ OPPORTUNI, TENUTO CONTO, DA UN LATO, DELL'URGENZA DELLA RIPARAZIONE STESSA, E, DALL'ALTRO, DELL'INTERESSE DELLA PARTE AFFITTUARIA A RICEVERE IL MINORE PREGIUDIZIO POSSIBILE ALLA PROPRIA GESTIONE. […]
ART. 10) DIVIETO DI SUBAFFITTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO
È FATTO DIVIETO ALLA PARTE AFFITTUARIA, SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLA PARTE CONCEDENTE, SIA DI SUBAFFITTARE, IN TUTTO O IN PARTE, L'AZIENDA IN OGGETTO, SIA DI CEDERE A TERZI, ANCHE PARZIALMENTE, IL PRESENTE CONTRATTO DI AFFITTO. […]

Salvo ogni più precisa decisione dell'Ill.mo Giudice e del Professionista Delegato, il contratto – così come reperito – risulta registrato (in data 29/10/2020) antecedentemente alla trascrizione del pignoramento (e dunque opponibile al futuro acquirente) e pertanto si riterrà l'immobile occupato con contratto di affitto di azienda sino 30/11/2026, salvo disdetta intervenuta e/o rinnovo.

Relativamente alla valutazione della congruità del canone di affitto, occorre preliminarmente osservare che questo riguarda l'affitto dell'intera azienda (dunque comprensivo di beni mobili, avviamento, ecc.) e non solo la componente immobiliare di pertinenza dell'incarico del perito estimatore.
Tuttavia, pur in questo quadro di incertezza e indeterminatezza, si può osservare che il canone di affitto annuo (pari a € 36.000,00, non considerando dunque il valore ridotto come da scrittura privata del 26/10/2022, non registrata) determina – rispetto al valore di stima ottenuto al paragrafo "*Conteggi di stima*" senza deprezzamenti ovvero pari a

€ 92.742,15 – un coefficiente di redditività lordo pari al 4,5% circa, che lascia sostanzialmente ritenere la congruità del canone di affitto anche per la sola componente immobiliare.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

QUESITO N. 11

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" (oltre a quanto indicato al precedente paragrafo). Tali oneri resteranno a carico dell'acquirente.

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, dall'elaborato planimetrico e elenco subalterni del 27/04/2010, prot. RA0053170, risultano i seguenti BCC/BCNC afferenti alle unità sopradette:

- **Bene comune non censibile ai sub. 2 e 4, corte)**
  Dati identificativi: Comune di **Alfonsine (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167** Subalterno **5**
  Bene comune non censibile - Partita speciale A
  Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di **ALFONSINE (A191) (RA)**
  Foglio **90** Particella **167**
  Indirizzo: CORSO GIACOMO MATTEOTTI Piano T

Le planimetrie catastali attuali non riportano parti comuni a terzi esterni al presente pignoramento.

In merito ad oneri di natura condominiale, trattandosi di unico compendio immobiliare insistente su un lotto autonomo e con accesso autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistere oneri di natura condominiale; non è stato riferita la presenza di un regolamento condominiale né la nomina di un amministratore condominiale, come non è stata rilevata la presenza di specifiche targhe in loco attestante la nomina di un amministratore.

Si segnala infine che più prossimo atto di provenienza si riporta l'atto di aumento di capitale della società del 17/12/2013, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 92.219/38.009 veniva riportato che:

L'azienda di cui trattasi è conferita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, con tutte le ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, attrezzature, scorte, merci, mobili, accessori e quant'altro, con ogni inerente diritto, azione ed obbligo di qualsiasi natura; la società "----------" succede pertanto a titolo universale in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi a favore e carico dell'azienda in oggetto e conseguentemente in ogni diritto ed obbligazione tanto verso i privati che nei confronti di banche, enti e pubbliche amministrazioni, ivi compresi i rapporti di lavoro dipendente attualmente in essere; ogni Ufficio, Ente, Amministrazione ed Autorità competente si intendono a tal fine autorizzati ad eseguire, con esonero da ogni loro responsabilità, le variazioni di intestazione di qualsiasi cespite patrimoniale, deposito cauzionale o licenza comunque intestati o pertinenti l'azienda; in particolare la conferente dà atto e precisa che nell'azienda sono ricompresi due mutui fondiari entrambi intestati a ---------- concessi dalla ---------- in corso di ammortamento; la società "----------" succederà pertanto anche nei citati rapporti nonchè in ogni altro rapporto accessorio e dipendente.
[...]
Il conferimento è fatto ed accettato a c orpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili conferiti si trovano, con garanzia della società ---------- che sugli immobili conferiti non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere ad eccezione:
- mutuo fondiario di originali euro 800.000,00 garantito da ipoteca volontaria di euro 1.280.000,00 a favore della ---------- iscritta a Ravenna il 4 febbraio 2010 art. 428 il cui debito residuo ammonta ad euro 70.584,61
- mutuo fondiario di originali euro 250.000,00 garantito da ipoteca volontaria di euro 500.000,00 a favore della ---------- iscritta a Ravenna il 13 luglio 2012 art. 1735 il cui debito residuo ammonta ad euro 250.000,00

Si segnala infine che più prossimo titolo d'acquisto si riporta l'atto di compravendita del 29/01/2010, Notaio P. M. Plessi di Conselice (RA), Rep. 82.269/30.780 veniva riportato che:

La arte venditrice garantisce la legittima provenienza, la piena proprietà e disponibilità dell'immobile alienato, ad essa pervenuto per acquisto a rogito del Notaio Troili Giuseppe di Alfonsine in data 6 febbraio 1975 rep.n. 16821/3459 [...].
La presente compravendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, servitù attive e passive nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile

compravenduto si trova, con garanzia della parte venditrice che sul medesimo non gravano privilegi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli di qualsiasi genere.

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

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

QUESITO N. 11

Trattandosi di un compendio indipendente, insistente su un lotto autonomo, privo di parti comuni a terzi, l'immobile deve intendersi non inserito in condominio e dunque non sussistono spese condominiali.
Infine, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo nonché dal regime fiscale e patrimoniale del futuro acquirente.
In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

QUESITO N. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella relazione notarile prodotta dal procedente ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 29/01/2010, Notaio dott. Paolo Mario Plessi di Conselice (RA), Rep. n. 82.269/30.780, trascritto in data 04/02/2010 ai nn. 2.200/1.358), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che i beni non risultino gravati da tali pesi.

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA UTILITÀ

QUESITO N. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 4/09/2025 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto del pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

QUESITO N. 13

Le planimetrie catastali dell'immobile e la documentazione fotografica vengono allegate alla presente perizia, anche per la completa descrizione del bene pignorato.

SEPARATA E SUCCINTA DESCRIZIONE DEI LOTTI

QUESITO N. 14

L'esperto provvede a depositare una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

REDAZIONE DI PERIZIA ANONIMA

QUESITO N. 15

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), viene allegata alla presente perizia.

DEPOSITO TELEMATICO E INVIO DI COPIA DELLA PERIZIA

Lo scrivente procede al deposito telematico dell'elaborato peritale e dei relativi allegati, provvedendo altresì all'invio di copia della perizia ai creditori costituiti e al debitore via PEC e/o via posta raccomandata, impegnandosi a depositare nota professionale dei compensi.

CONCLUSIONI

Il valore dell'immobile da inserire nel bando viene quindi determinato come segue:

LOTTO UNICO

Costituito da due unità immobiliari (albergo/pensione e autorimessa) site in Comune di Alfonsine, località Alfonsine, Corso Giacomo Matteotti n. 12 e precisamente: unità a destinazione autorimessa, catastalmente individuata al Foglio 90 Mappale 167 Subalterno 2 e unità a destinazione albergo/pensione, catastalmente individuata al Foglio 90 Mappale 167 Subalterno 4, oltre alle parti comuni (BCNC) individuate con il Sub. 5 .

€ 660.000,00 (seicentosessantamila/00)

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

Ravenna il 19/12/2025

Con osservanza.

Il consulente Tecnico

(Documento firmato digitalmente)

ALLEGATI

1. Relazione notarile prodotta dal procedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visure catastali attuali per immobile
    1. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 2
    2. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 4
4. Visure catastali storiche per immobile
    1. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 2
    2. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 4
5. Planimetrie catastali per immobile
    1. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 2
    2. Foglio 90 Particella 167 Subalterno 4
6. Elaborato planimetrico ed elenco subalterni, estratto di mappa e visura catastale della particella ai terreni
7. Planimetria catastale di impianto
8. Atti di provenienza
    1. atto Notaio P. M. Plessi del 17.12.2013, Rep. 92.219-38.009
    2. atto Notaio P. M. Plessi del 29.10.2010, Rep. 82.269-30.780
    3. atto Notaio G. Traili del 26.02.1975, Rep. 15.821-3.459
9. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione-affitto
10. Ispezioni ipotecarie
    1. Ispezione ipotecaria per soggetto
    2. Nota iscrizione 11329-1832 del 24.07.2015
    3. Nota trascrizione 12544-9053 del 24.06.2025
11. Documentazione fotografica
12. Documentazione amministrativa (pratiche edilizio-urbanistiche)
13. Visura camerale della società esecutata
14. Documentazione planimetrica
15. Check list
16. Versione Garante
17. Allegato “A”