

TRIBUNALE CIVILE DI BOLOGNA

* * *

N. 145/24 e 217/24

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC. riunite

* * *

Udienza 09/07/2026

LOTTO Unico

Ore 10:00

* * *

PREMESSA

I beni in oggetto saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE E QUANTO PIGNORATO
- PARTI COMUNI E SERVITU'
- VINCOLI ED ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEI BENI
- STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENO DI ACQUISIZIONE DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- CONFORMITA' IMPIANTI
- CERTIFICAZIONE ENERGETICA

○ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

○ DESCRIZIONE DEI BENI

○ CONSISTENZA SUPERFICIALE

○ CRITERI E METOLOGIE ESTIMATIVE

○ STIMA DEI BENI

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva (all'interno della quale non vi è certamente un libero incontro tra domanda e offerta), il sottoscritto dopo aver determinato il valore commerciale del bene, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale del valore commerciale stesso, in base a quelle che sono le caratteristiche di commerciabilità del bene oggetto di esecuzione e considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare del 13/06/2024, Rep. n. 4971, trascritto a Bologna il 10/07/2024 R.G. 33277 e R.P. 24799, a favore di, contro, è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/1 sui seguenti beni immobili, così censiti presso il Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Anzola dell'Emilia (BO):

○ Foglio 43, Part 10, Sub 1, Cat. D/2, Piani PT-P1-P2;

○ Foglio 43, Part 261, Sub 1, Piano PT;

○ Foglio 43, Part 261, Sub 2, Cat. F/4, Piano PS1;

○ Foglio 43, Part 261, Sub 3, Piano PS1;

○ Foglio 43, Part 261, Sub 4, Cat. C/6, Superficie 25,00 mq, Piano PS1;

○ Foglio 43, Part 261, Sub 5, Cat. C/6, Superficie 26,00 mq, Piano PS1.

o Foglio 43, Part 186, Cat. PRATO, Classe U, Superficie 02 are 60 ca;

o Foglio 43, Part 189, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 04 are 20 ca;

o Foglio 43, Part 202, Cat. AREA FAB.DEM., Superficie 05 are 70 ca;

o Foglio 43, Part 204, Cat. PRATO, Classe U, Superficie 12 are 10 ca;

o Foglio 43, Part 258, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 11 are 97 ca;

o Foglio 43, Part 259, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 40 are 55 ca;

Con atto di pignoramento immobiliare del 13/08/2024, Rep. n. 6353, trascritto a Bologna il 30/09/2024 R.G. 45099 e R.P. 33325, a favore di, contro, è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/2 sui seguenti beni immobili, così censiti presso il Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO):

o Foglio 43, Part 262, Sub 1, Cat. A/7, Piani PT-P1;

o Foglio 43, Part 262, Sub 2, Cat. A/7, Piani PT-P1.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Piena proprietà per la quota di 1/1 su complesso immobiliare costituito da due distinti fabbricati (di seguito Edificio A ed Edificio B) adibiti ad uso alberghiero denominato *Gran Parco Oasi Hotel*, con annessa autorimessa ed aree esterne pertinenziali, oltre ad un ulteriore fabbricato a destinazione residenziale, suddiviso in due unità indipendenti. Siti in Comune di Anzola dell'Emilia (BO), in Via Del Biancospino n. 1, per una superficie complessiva indicativa di 957,00 mq per la porzione ricettiva, 240,00 mq per la porzione abitativa, 282,00 mq per l'autorimessa seminterrata e

complessivi 12.748,00 mq di area esterna pertinenziale.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) i beni in oggetto risultano intestati a Soggetto Esecutato, per la proprietà di 1/1 e sono così identificati:

- Foglio 43, Part 10, Sub 1, Cat. D/2, Rendita 15.450,00 €, Via Del Biancospino n. 1/1, Piani PT-P1-P2;
- Foglio 43, Part 261, Sub 1, Cat. B.C.N.C - Corte Comune, Via Del Biancospino n. 1, Piano PT;
- Foglio 43, Part 261, Sub 2, Cat. F/4, Via Del Biancospino n. 1, Piano PS1;
- Foglio 43, Part 261, Sub 3, Cat. B.C.N.C - Corsello Comune, Via Del Biancospino n. 1, Piano PS1;
- Foglio 43, Part 261, Sub 4, Cat. C/6, Superficie 25,00 mq, Rendita 141,30 €, Via Del Biancospino n. 1, Piano PS1;
- Foglio 43, Part 261, Sub 5, Cat. C/6, Superficie 26,00 mq, Rendita 135,42 €, Via Del Biancospino n. 1, Piano PS1.

Presso il Catasto Fabbricati del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) i beni in oggetto risultano intestati a Soggetti Esecutati, per la proprietà di 1/2 ciascuno e sono così identificati:

- Foglio 43, Part 262, Sub 1, Cat. A/7, Classe 1, Superficie 93,00 mq, Rendita 526,70 €, Via Del Biancospino n. 1/1, Piani PT-P1;
- Foglio 43, Part 262, Sub 2, Cat. A/7, Classe 1, Superficie 89,00 mq, Rendita 526,70 €, Via Del Biancospino n. 1/1, Piani PT-P1.

Presso il Catasto Terreni del Comune di Anzola dell'Emilia (BO) i beni in

oggetto risultano intestati a Soggetto Esecutato, per la proprietà di 1/1 e sono

così identificati:

- Foglio 43, Part 186, Cat. PRATO, Classe U, Superficie 02 are 60 ca, R.D. € 0,75 R.A. € 0,47;
- Foglio 43, Part 189, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 04 are 20 ca, R.D. € 5,66 R.A. € 2,28;
- Foglio 43, Part 202, Cat. AREA FAB.DEM., Superficie 05 are 70 ca;
- Foglio 43, Part 204, Cat. PRATO, Classe U, Superficie 12 are 10 ca, R.D. € 3,50 R.A. € 2,19;
- Foglio 43, Part 258, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 11 are 97 ca, R.D. € 16,13 R.A. € 6,49;
- Foglio 43, Part 259, Cat. SEMIN. ARBOR., Classe 1, Superficie 40 are 55 ca, R.D. € 54,66 R.A. € 21,99.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Lo stato di fatto risulta corrispondente con quanto depositato presso il Catasto. Si segnala però che gli immobili in oggetto presentano diverse difformità dal punto di vista edilizio e catastale, oggetto di accertamenti ancora in corso da parte del Settore Edilizia del Comune di Anzola dell'Emilia.

Al termine dell'istruttoria sarà quindi necessario regolarizzare la situazione tramite deposito del relativo atto di aggiornamento catastale, con spese ed oneri interamente a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Parti comuni e Servitù: attive e passive se e come esistenti e aventi ragioni

legali di essere. Sottolineo in particolare quanto emerso dall'indagine amministrativa, da quanto riportato nella certificazione notarile e da quanto depositato in catasto, con particolare riferimento all'elaborato planimetrico ed elenco subalterni della Particella 261 (albergo):

- o Sub 1 - B.C.N.C. - Corte Comune ai Subb. 2-4-5;
- o Sub 3 - B.C.N.C. - Corsello Comune ai Subb. 4-5.

VINCOLI ED ONERI

Limitatamente agli immobili ad uso abitativo (*Particella 262 Subb. 1-2*) si evidenzia quanto segnalato nella Certificazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c., ovvero la costituzione di fondo patrimoniale del 30/07/2007, Rep. nn. 29455/3512 trascritto in data 03/08/2007 ai nn. 49863/27794, avente oggetto il diritto di usufrutto dell'immobile a favore del sig., successivamente deceduto in data 24/10/2022.

CONFINI

Beni comunale e di proprietà di terzi, salvo altri e più precisi.

PROPRIETÀ

Relativamente agli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati al Foglio 43 Part.10 Sub. 1 et Part. 261 Subb. 1-2-3-4-5 Soggetto Esecutato, risulta proprietario per la quota di 1/1; relativamente agli immobili identificati presso il Catasto Fabbricati al Foglio 43 Part. 262 Subb. 1-2 Soggetti Esecutati risultano proprietari per la quota di 1/2 ciascuno; relativamente agli immobili identificati presso il Catasto Terreni al Foglio 43 Partt. 186-189-202-204-258-259 Soggetto Esecutato, risulta proprietario per la quota di 1/1.

PROVENIENZA DEI BENI

Relativamente agli immobili identificati al Foglio 43 Part. 10 Sub. 1, Part.

261 Subb. 1-2-3-4-5, Partt. 186-189-202-204-258-259, Part. 262 Subb. 1-2:

- Atto di compravendita, del 13/04/2000, Rep. n. 10107, Notaio, trascritto il 29/04/2000 ai nn. 16071/10974;

Relativamente ai soli immobili identificati al Foglio 43 Part. 262 Subb. 1-2:

- Atto di compravendita, del 30/07/2007, Rep. n. 29454/3511, Notaio, trascritto il 03/08/2007 ai nn. 49861/27792.

Relativamente ai soli immobili identificati al Foglio 43 Part. 10 Sub. 1, Part.

261 Subb. 1-2-3-4-5, Partt. 186-189-202-204-258-259:

- Atto di compravendita, del 28/09/2020, Rep. n. 26732/16466, Notaio, trascritto il 14/10/2020 ai nn. 44912/29398.

STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DELL'ACQUISTO

Dalla documentazione estratta non è stato possibile desumere lo stato civile degli Esecutati al momento dell'acquisizione dei beni. Relativamente agli immobili ad uso abitativo (Part. 262 Subb. 1-2) si segnala quanto riportato nella certificazione notarile relativa alla procedura RGE 217/2024, ovvero che al momento dell'acquisto gli esecutati dichiaravano di essere in regime di separazione dei beni.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Vedere la Relazione Notarile Ventennale ex. Art. 567 c.p.c. dalla quale si evince che sugli immobili coinvolti nella Procedura in epigrafe gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare del 06/05/2013, Rep. n. 3196/2013, trascritto a Bologna il 24/05/2013 ai nn. 20147/13280, a favore di

ISCRIZIONI:

- Ipoteca volontaria del 25/03/2009, Rep. n. 31799/4521, iscritta il 27/03/2009 ai nn. 17670/2831 a favore di

Relativamente ai soli immobili censiti al Foglio 43 Part. 10 Sub. 1, Part. 261

Subb. 1-2-3-4-5, Partt. 186-189-202-204-258-259 gravano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

- Pignoramento immobiliare del 13/06/2024, Rep. n. 4971, trascritto a Bologna il 10/07/2024 ai nn. 33277/24799, a favore di

ISCRIZIONI:

- Ipoteca giudiziale del 11/06/2023, Rep. n. 5515/2022, iscritta il 27/11/2023 ai nn. 55357/9084 a favore di

- Ipoteca giudiziale del 16/07/2010, Rep. n. 5535/10, iscritta il 19/11/2010 ai nn. 52056/11047 a favore di

- Ipoteca volontaria del 11/01/2007, Rep. n. 28506/3140, iscritta il 18/03/2010 ai nn. 12275/2585 a favore di

Relativamente ai soli immobili identificati al Foglio 43 Part. 262 Subb. 1-2 gravano le seguenti formalità:

- Pignoramento immobiliare del 13/08/2024, Rep. n. 6353, trascritto a Bologna il 30/09/2024 ai nn. 45099/33325, a favore di

ISCRIZIONI:

- -

REGIME FISCALE

I beni oggetto di vendita saranno assoggettati a tassa di registro e/o ad IVA, al variare del regime fiscale vigente al momento dell'atto di trasferimento ed

in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile oggetto di stima ha costruzione anteriore al 1° settembre 1967

(POST '67) e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Anzola dell'Emilia

(BO) ho riscontrato, fra altri, i seguenti Atti Abilitativi:

○ C.Ed. n. 45/C/1985 ex art 31 della L. 47/1985 e contestuale

Autorizzazione di Abitabilità - Prot. 13619 del 27/04/1996, per il

cambio d'uso di porzioni di fabbricato rurale, adibito a civile abitazione;

○ C.Ed. n. 101/A/1999 - Prot. 15406 del 01/02/2000, per la realizzazione

di recinzione perimetrale;

○ C.Ed. n. 46 - Prot. 4450 del 27/07/2000, per il recupero ad uso abitativo

di due edifici rurali e nuova costruzione di garage interrato;

○ DIA n. 102/S/03 - Prot. 12029 del 19/07/2003, e successive integrazioni

(*rif.* Prot. 16593 del 02/10/2006, Prot. 14682 del 06/07/2006, Prot.

16162 del 27/07/2006), in variante a sanatoria alla C.Ed. n. 25 del

27/07/2000 relativa al recupero di due fabbricati rurali da destinarsi ad

uso alberghiero;

○ Ordinanza n. 167 del 17/11/2003, per la non esecuzione delle opere

previste nella precedente DIA n. 102/S/03, successivamente revocata

con Disposizione n. 005/07 del 09/01/2007, che disponeva la ripresa dei

lavori;

○ DIA n. 111 - Prot. 18565 del 12/10/2007, e successiva Autorizzazione

Paesaggistica n. 157 - Prot. 12783/2009 del 30/06/2009 (Pratica n.

3/AP/2009 SN), per la regolarizzazione di passo carraio esistente,

installazione di cancello e realizzazione pavimentazione esterna;

- DIA n. 38/S/08 - Prot. 5296 del 26/03/2008, in variante alla DIA Prot. 6990 del 26/04/2007 per il progetto di recupero del fabbricato accessorio “Casella” ad uso abitativo ed alla DIA n. 102/S/03 (*rif.* Prot. 12029/03 del 19/07/2003) relativamente alla risistemazione della corte esterna;
- DIA n. 47/S/09 - Prot. 6790 del 16/04/2009, e successive integrazioni (*rif.* Prot. 12367 del 26/06/2009), in variante a sanatoria della precedente DIA n. 102/S03;
- Comunicazione di Fine Lavori - Prot. 12643 del 29/06/2009 e Prot. 13243 del 06/07/2009, relative alla precedente DIA n. 47/S/09;
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità (C.C.E.A.) - Prot. 13509 del 10/07/2009;
- Comunicazione di Fine Lavori - Prot. 3600 del 25/02/2010, relativa alla precedente DIA n. 111;
- Ordinanza n. 46 - Prot. 22424 del 16/09/2021 e successiva proroga (*rif.* Ordinanza n. 62 del 15/12/2021), per la demolizione e messa in pristino delle opere abusive;
- Ordinanza n. 44 del 23/06/2022, emessa a seguito di Verbale di Controllo (*rif.* Prot. 14843 del 17/06/2022) per la demolizione e messa in pristino delle opere abusive e divieto di prosecuzione dell’attività alberghiera;
- Verbale di accertamenti del 29/02/2024 - Prot. 6786 del 22/03/2024, con cui si evidenziava l’ottemperanza solo parziale delle disposizioni precedentemente prescritte e si confermava la non conformità edilizia ed urbanistica del complesso immobiliare.

A partire dai primi anni 2000 la proprietà ha intrapreso un’intensa attività

mirata alla trasformazione del complesso rurale persistente in struttura alberghiera, processo che ha comportato il susseguirsi di numerose pratiche edilizie, con conseguenti integrazioni, che non sempre hanno seguito un iter istruttorio/autorizzativo lineare, in alcuni casi ancora in corso. Tale situazione ha indotto il Comune di Anzola dell'Emilia ad avviare nel 2018 una minuziosa attività volta all'accertamento delle opere eseguite senza titolo relativamente al **complesso alberghiero**, la cui situazione viene rilevata da Polizia Locale Intercomunale con Verbale del 29/02/2024 (rif. Prot. n. 6786/2024) allegato alla presente e da intendersi integralmente richiamato, di cui si riportano le difformità ancora presenti al momento del sopralluogo da parte dello Scrivente:

IMMOBILE A - Albergo

- Camera 111 - mancato ripristino del pilastro interno.

IMMOBILE B - Albergo/Ristorante

- Camera 202 - porta di accesso murata;
- Camera 203 - porta di accesso murata;
- Camera 204 - mancata chiusura della porta di collegamento alla camera 203;
- Camera 207 - accorpamento alla camera 208 e porta di accesso murata;
- Camera 208 - accorpamento alla camera 208 e diversa disposizione delle tramezzature interne.

AUTORIMESSA

- Porte realizzate in corrispondenza del perimetro interno;
- Pavimentazione ceramica sulla copertura, non inclusa nell'autorizzazione paesaggistica.

AREE ESTERNE

- Tensostruttura metallica con copertura impermeabile in PVC situata all'entrata dell'albergo;
- Tettoia con struttura metallica, realizzata a copertura di apparati impiantistici;
- Pozzo in muratura;
- Manufatto ad uso forno e bancone bar;
- Collinetta realizzata con terreno di riporto;
- Piscina fuori terra addossata alle autorimesse;
- Campo da calcio 7 realizzato su area a prato e relativi pali per l'illuminazione.

In merito invece al **fabbricato ad uso abitativo**, che non è stato oggetto di accertamenti da parte degli enti competenti, il Sottoscritto ha riscontrato le seguenti opere non autorizzate:

- realizzazione di tamponamenti fissi a chiusura delle due porzioni porticate al piano terra e delle due logge al piano primo, con conseguente aumento della superficie utile;
- apertura di un varco di collegamento interno tra le due u.i., che di fatto si configurano oggi come un'unica unità abitativa.

In merito quindi all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica, si ribadisce quanto riportato nell'ultima comunicazione trasmessa dall'Area Tecnica del Comune di Anzola dell'Emilia (rif. Prot. n. 12777/2024 del 30/05/2024), ovvero che *"...allo stato attuale permane l'inottemperanza all'Ordinanza n. 44 del 23/06/2022 relativamente alle opere presso il complesso immobiliare denominato "Gran Parco Oasi Hotel" in via del*

Biancospino 1/1, pertanto non vi sono novazioni da segnalare e non sussiste ancora la conformità edilizia ed urbanistica.”

Laddove possibile, sarà quindi necessario completare il processo di regolarizzazione delle difformità ancora presenti, con eventuali oneri e sanzioni interamente a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Si procede quindi alla quantificazione del quadro sanzionatorio, per il quale occorre distinguere la struttura ricettiva dal fabbricato abitativo.

Relativamente al **complesso alberghiero**, è opportuno fare riferimento a quanto già disposto dalle precedenti ordinanze, che richiamano l'Art. 167 del D.Lgs 42/2004 e l'Art. 13 comma 4bis della L.R. 23/2004. Vista l'inadempienza dei termini prescritti per l'adempimento è legittimo prevedere l'irrogazione della sanzione amministrativa pecuniaria dell'importo pari a € 20.000,00, in quanto trattasi di abusi realizzati su aree soggette a vincolo di tutela paesaggistica.

In merito invece alle difformità relative al **fabbricato abitativo**, si precisa che non essendo state oggetto in precedenza di accertamento di conformità né di irrogazione di sanzioni amministrative, è opportuno prevedere la possibilità che vengano regolarizzate tramite apposito titolo in sanatoria, secondo quanto stabilito all'Art. 36bis del D.P.R. 380/2001, che prevede che nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, il rilascio del titolo in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo:

- pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'articolo 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale

difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'articolo 34, e

in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 32. Non si applica

l'incremento del 20% nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla

disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della

realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della

domanda;

o pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai

competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata

dal responsabile del procedimento, non inferiore a € 1.032 e non

superiore a € 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza della

segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa, nei casi

di cui all'articolo 37, e in misura non inferiore a € 516 e non superiore a

€ 5.164 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed

edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al

momento della presentazione della domanda.

Vista l'attuale incertezza relativa all'effettiva compatibilità delle opere

abusive non accertate rispetto alla disciplina urbanistica vigente, lo Scrivente

ritiene opportuno adottare il peggiore scenario possibile, ovvero che si

verifichi una situazione analoga a quanto occorso per il complesso

alberghiero: **in sede di stima è stato quindi considerato cautelativamente**

un importo complessivo pari a € 45.000,00, ovvero pari all'erogazione di

due distinte sanzioni massime da € 20.000,00 (una per l'albergo e l'altra

per l'abitazione) e comprensivo di oneri e diritti da versare in sede di

presentazione dei titoli a sanatoria.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Non è stato possibile reperire la certificazione di conformità di tutti gli impianti, pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22/01/2008 n° 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli stessi sollevando, ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile, gli organi della procedura da ogni responsabilità al riguardo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Gli immobili sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica registrati dal Geom., numero di accreditamento 04090, in data 27/03/2026 e risultano validi fino al 27/03/2036.

Il certificato relativo al Fabbricato A (Foglio 43, Part 10, Sub 1-A), codice identificativo 04090-030259-2026, attesta che l'immobile è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 299,92 kWh/m2anno).

Il certificato relativo al Fabbricato B (Foglio 43, Part 10, Sub 1-B), codice identificativo 04090-030508-2026, attesta che l'immobile è posto in Classe Energetica D (EP gl,nren 335,02 kWh/m2anno).

Il certificato relativo al Fabbricato ad uso abitativo (Foglio 43, Part 262, Subb. 1-2), codice identificativo 04090-030259-2026, attesta che l'immobile è posto in Classe Energetica E (EP gl,nren 193,45 kWh/m2anno).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Gli immobili ad uso abitativo, identificati al Foglio 43 Part. 262 Subb. 1-2, risultano attualmente occupati senza titolo da uno dei Soggetti Esecutati e saranno da liberarsi al decreto di trasferimento.

Relativamente al complesso alberghiero, che ricomprende tutti gli altri

cespiti oggetto della presente, gli immobili risultano oggetto di contratto di locazione registrato in data 30/11/2023 al n. 021690-serie 3T, codice identificativo TGD23T021690000JJ e successive integrazioni. Il contratto decorre dal 08/11/2023, con una prima scadenza fissata al 07/11/2032 ed è da ritenersi prorogato di diritto per ulteriori 9 anni, con possibilità di ulteriori rinnovi alle medesime condizioni, in caso di mancata comunicazione contraria da parte di uno dei contraenti. Attualmente quindi la prossima scadenza rimane fissata al 07/11/2032 ed il canone annuo è stabilito in € 9.960,00. Successivamente, in data 08/02/2024, le parti sottoscrivevano una integrazione del contratto di locazione originario con la quale sono stati addizionanti nel perimetro del contratto, le attrezzature per l'esercizio dell'attività alberghiera con rimodulazione del relativo canone/addizione delle dette attrezzature e addizione del canone per il loro uso nelle more di un concludendo affitto di ramo d'azienda per l'attività alberghiera. Al canone di locazione mensile di € 830,00 è stata aggiunta la locazione delle attrezzature professionali per un canone di € 1.670,00 mensili, per un totale annuo pari ad € 30.000,00, per il periodo dal 08/11/2024 al 07/11/2025 e successivamente dal 08/11/2025 fino alla conclusione del contratto medesimo è stata stabilita un'addizione del canone pari ad € 2.670,00, per un totale annuo pari ad € 42.000,00.

Si ritiene opportuno segnalare che a seguito di recenti accertamenti per violazioni urbanistiche è stato disposto *“l'avvio del procedimento del divieto di prosecuzione dell'attività ricettiva esercitata nei medesimi locali del complesso immobiliare in oggetto, ai sensi dell'Art. 21 comma 2, della L.R. 16/2004”* (rif. Ordinanza Comunale n. 44 del 23/06/2022 e successive

integrazioni) e ad oggi i termini per la regolarizzazione risultano scaduti.

Tale condizione risulta in evidente contrasto con quanto previsto dal sopra

citato contratto di locazione, con particolare riferimento ai seguenti articoli:

○ **Art. 8 - Destinazione dell'unità immobiliare:** *“L'immobile locato deve essere adibito esclusivamente ad attività alberghiera. La sublocazione, in tutto o in parte, dell'immobile e la cessione del contratto sono tassativamente vietate, così come il mutamento della destinazione d'uso. Il conduttore dichiara che l'attività svolta nell'unità immobiliare locata comporterà contatti diretti con il pubblico.”*

○ **Art. 13 - Concessioni e licenze:** *“Il locatore garantisce che l'immobile è in regola che le norme edilizie e urbanistiche, essendo in possesso del Certificato di agibilità, oltre alla Concessione edilizia. Il locatore, comunque, è esonerato in ogni caso da ogni responsabilità per difetto, diniego o revoca delle concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative, anche se dipendenti dall'immobile locato ed anche per il mancato uso contrattuale.”*

○ **Art. 3 dell'integrazione - Impegno:** *“La proprietà in accordo con il conduttore si danno atto di voler concludere un futuro contratto d'affitto d'azienda per l'attività alberghiera, oltre il contratto di locazione dei muri e dell'attrezzatura. Tale contratto è assoggettato all'ottenimento della licenza da parte della proprietà, per poi essere successivamente trasferita al conduttore. Il contratto d'affitto è parte essenziale per il mantenimento del contratto di locazione sopra citato a insindacabile giudizio del conduttore.”*

DESCRIZIONE DEL BENE

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano in Comune di Anzola

dell'Emilia (BO), a circa 4km dal centro del paese in direzione Est.

Trattasi di complesso rurale recentemente recuperato ed adibito a struttura

alberghiera: la corte colonica è delimitata ad Est dall'argine del torrente

Lavino, a Sud dalla Via del Biancospino (ex Via della Libertà), a Nord ed a

Ovest i confini di proprietà corrispondono ai fossi di scolo delle acque

superficiali, oltre i quali si trovano campi agricoli.

Si tratta di un impianto "a corte aperta", tipologia della quale sono presenti

diversi esempi sul territorio bolognese e secondo quanto emerso dalle

ricerche cartografiche, risulta che i tre edifici presenti (ovvero gli Edifici A e

B destinati all'attività alberghiera e il fabbricato ex Casella, recuperato ad

uso abitativo) risalgono alla prima metà dell'800: sono orientati sull'asse

Nord-Sud e disposti parallelamente l'uno rispetto all'altro, con accessi situati

sulle facciate esposte a Sud.

Si procede quindi di seguito ad illustrare sinteticamente le principali

caratteristiche degli immobili ricompresi nel presente Lotto, ovvero:

○ L'edificio principale (identificato come **Edificio B** negli elaborati

catastali) ha struttura portante in muratura su fondazioni in muratura

allargata, i solai sono realizzati con struttura portante in legno e tavelle

di laterizio, la copertura a quattro falde è rivestita esternamente da

coppi. Ha pianta quadrangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra

oltre ad un sottotetto praticabile, ed internamente risulta così distribuito:

il piano terra ospita tutti i servizi dedicati agli ospiti della struttura,

ovvero la reception per l'accettazione situata nell'atrio centrale, un bar

con area per lo stazionamento del pubblico ed annesso spogliatoio per il

personale, un ripostiglio/deposito, tre sale dedicate alla socializzazione e/o al consumo della prima colazione, la cucina con annessa dispensa per la preparazione pasti, servizi igienici per il pubblico ed ascensore interno per l'accesso ai piani superiori, che sono interamente occupati da n. 15 camere di diverse metrature, a seconda della capienza e tutte dotate di bagno pertinenziale.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare buono, nonostante l'attuale stato di abbandono derivato dall'inattività, ed il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi discreto.

○ L'edificio secondario (identificato come **Edificio A** negli elaborati catastali) conserva ancora i caratteri tipici delle stalle, ovvero struttura in elevazione in muratura portante con pilastri puntuali nella porzione centrale e solai in voltine, la copertura a due falde è rivestita esternamente da coppi. Ha pianta rettangolare e si sviluppa su due livelli fuori terra oltre ad un sottotetto non praticabile, ed internamente risulta così distribuito: il piano terra ospita n. 10 camere dell'albergo, tutte dotate di bagno pertinenziale ed accesso indipendente dall'esterno, oltre alla centrale termica ed alle scale di accesso al piano primo, dove sono presenti ulteriori n. 5 camere ed un'ampia zona dedicata ad attività ricreative comuni.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto, nonostante l'attuale stato di abbandono derivato dall'inattività, ed il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi discreto.

○ Il terzo fabbricato, originariamente accessorio denominato "**Casella**", è stato oggetto di un corposo intervento di recupero che ne ha comportato

la conversione ad uso abitativo, con conseguente suddivisione in due distinte unità indipendenti. Ha forma rettangolare e si sviluppa in due piani fuori terra, con copertura a doppia falda. Si rilevano svariate difformità tra lo Stato di Fatto e l'ultimo Stato Legittimo (il titolo abilitativo di riferimento è la DIA n. 38/S/08, Prot. 5296 del 26/03/2008), in quanto internamente si presenta a tutti gli effetti come un'unica unità abitativa, frutto dell'unione delle due precedenti u.i. tramite apertura di varco collegamento interno in corrispondenza del muro divisorio centrale, oltre a riscontrare la presenza di tamponamenti fissi delle aree porticate al piano terreno e delle logge ai piani superiori, con conseguente aumento della superficie interna. Il piano terreno è interamente adibito a zona giorno, con i due vani principali collegati dal disimpegno centrale, due bagni adiacenti dotati di aeroilluminazione naturale, l'unica cucina ricavata in corrispondenza di uno dei due portici tamponati, mentre l'altro è adibito a tinello/lavanderia. Il piano primo ospita le due zone notte, non collegate tra loro e raggiungibili tramite due distinte scale interne, costituite da due camere, due bagni adiacenti dotati di aeroilluminazione naturale, oltre ad ulteriori camere da letto ricavate nelle logge tamponate.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto ed il grado delle finiture dell'immobile è da considerarsi mediocre.

- L'**autorimessa** si trova all'interno di un corpo di fabbrica seminterrato con sommità terrazzata fuori terra, di recente realizzazione (2008), ubicato in posizione semicentrale rispetto all'intero lotto. La copertura dell'immobile ad uso terrazza/solarium risulta sopraelevata rispetto al

piano di campagna circostante, interamente pavimentata e raggiungibile mediante scale ed una rampa inclinata, entrambe posizionate lateralmente. Tramite la rampa carrabile di discesa al livello inferiore si accede al suo interno, dove sono attualmente in corso interventi di ripristino dell'unico vano che doveva alloggiare gli 8 posti auto previsti da progetto iniziale.

L'ampia **area esterna** pertinenziale, oltre alla porzione adibita a prato che risulta tuttora predominante, comprende anche:

- due corselli carrabili di accesso alla proprietà, di cui il principale situato sul lato Ovest, ed una seconda rampa di più recente realizzazione, situata sul lato Est in posizione parallela all'argine del fiume;
- un ampio numero di posti auto scoperti in corrispondenza del vialetto d'ingresso principale e del piazzale antistante l'albergo;
- un campo da calcetto con dimensioni esterne di circa 18,90x35,90 m, con recinzione perimetrale costituita da pali in metallo zincato con interposta rete in tessuto morbido a maglia quadrata, realizzato a ridosso dello stradello carrabile ghiaiato di accesso. Il campo da gioco risulta realizzato in assenza di Titolo Edilizio ed in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, per cui trovano applicazione gli artt. 9 e 16bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. ed è da ritenersi quindi abusivo;
- una piscina prefabbricata fuori terra, installata a ridosso del corpo di fabbrica dei garage ed accessibile direttamente dal lastrico di copertura dello stesso mediante un'apertura nel parapetto;
- un pozzo in muratura situato sull'area a prato, in posizione baricentrica rispetto alla piscina ed al campo da calcetto. Le dimensioni sono

2,10x1,70 m con altezza 1,2 m ed è chiuso nella sua parte superiore da sportelli metallici. Anche questo manufatto risulta realizzato in assenza di Titolo Edilizio ed in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, per cui trovano applicazione gli artt. 9 e 16bis della L.R. 23/2004 e s.m.i. ed è da ritenersi quindi abusivo;

- o una struttura che originariamente si conformava come pergolato posto in aderenza al lato est del fabbricato B, successivamente ampliato e chiuso su tre lati con teli incernierati ai pilastri di legno, configurandosi a tutti gli effetti come un ampliamento dell'attività di ristorazione esistente, dotato di manufatto ad uso forno, bancone bar e impianti (riscaldamento, illuminazione e audio-stereo). Le dimensioni esterne rilevate sono di circa 24,20 m sul lato Est, 13,45 m sul lato Sud, 12,35 m sul lato Nord, con altezze variabili da circa 3,00 m in adiacenza al fabbricato B a circa 2,15 m sul lato est. Anche in questo caso sono in corso gli interventi di remissione in pristino, in quanto la struttura di cui sopra risulta realizzata in assenza di Titolo Edilizio ed in assenza di Autorizzazione Paesaggistica, per cui trovano applicazione gli artt. 9 e 13 della L.R. n. 23/2004 e s.m.i.

CONSISTENZA SUPERFICIALE

Premessa: il principio adottato per il calcolo della consistenza degli immobili fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 *“Regolamento per la revisione delle zone censuarie e delle tariffe d'estimo ai sensi della Legge 662/96”* ed il relativo allegato C *“Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”*, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura

della consistenza degli immobili urbani, così come di seguito:

1. Per le unità immobiliari appartenenti alle categorie da A/1 a A/9 e C/6,

la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei Vani Principali e dei Vani Accessori a servizio diretto di quello principale quali Bagni, Ripostigli, Ingressi, Corridoi e simili;

b) della superficie dei Vani Accessori a servizio indiretto dei vani principali quali soffitte, cantine, e simili, computata nella misura del 50% qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 25% qualora non comunicanti;

c) della superficie di balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliari, computata nella misura del 30% fino a 25,00 mq e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); del 15% fino a 25,00 mq e del 5% per la quota eccedente qualora non comunicanti;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10% fino alla superficie definita nella lettera a) e del 2% per l'eccedenza.

Le superfici dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria C/6 è computata nella misura del 50%.

2. Per le unità immobiliari appartenenti alla categoria C/2, la superficie catastale è data dalla somma:

a) della superficie dei locali aventi funzione principale e nella specifica

categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quello principali;

b) della superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 50% se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25% se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili, computata nella misura del 10%;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10%.

La superficie commerciale, al lordo delle murature, dei beni in argomento, viene calcolata in base alle percentuali associate per il calcolo della superficie omogeneizzata, ovvero, a titolo di esempio:

- o Attività principale - *coeff. 100%*
- o Vani accessori direttamente collegati - *coeff. 50%*
- o Cantine e locali tecnici - *coeff. 30%*
- o Terrazze e Balconi - *coeff. 30% fino a 25,00 mq e il 10% l'eccedenza*
- o Corti esterne - *coeff. VAR*
(10% fino alla consistenza dell'immobile e 2% l'eccedenza)

- o Autorimesse - *a corpo*

- o Scale ed ascensori di collegamento fra i piani verranno conteggiati una sola volta per tutto lo sviluppo fuori terra dell'edificio.

Tutto ciò premesso, si procede ad una descrizione INDICATIVA delle superfici commerciali individuate:

Pubblico esercizio circa mq 110,00 - *coeff. 100%*

Albergo circa mq 680,00 - *coeff. 100%*

Abitazione circa mq 137,50 - *coeff. 100%*

Aree esterne circa mq 12.748,00 - *coeff. VAR %*

CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

L'aspetto economico di un immobile è il valore che lo stesso assume in relazione al punto di vista sotto il quale economicamente lo si considera.

I diversi aspetti economici che possono essere considerati ai fini della stima di immobili urbani possono essere così genericamente sintetizzati:

- Valore di Mercato;
- Valore di Capitalizzazione;
- Valore di Produzione;
- Valore di Trasformazione;
- Valore Complementare;
- Valore di Surrogazione.

Comunemente un immobile, a seconda dell'aspetto economico considerato, può essere differentemente stimato e pertanto, allo stesso, potrebbero essere attribuiti più valori di stima anche di diversa entità, sebbene nelle condizioni teoriche di mercato in regime di libera concorrenza e di equilibrio economico essi tenderebbero a coincidere. Quindi dall'aspetto economico di un immobile scaturisce il criterio di stima da adottare, ovvero il metodo da utilizzare per addivenire alla determinazione del giudizio di valore.

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni oggetto della presente, in altre parole del *più probabile valore di mercato*, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo (approccio di mercato)**, in quanto non sussistono all'attualità le condizioni per sviluppare l'ipotesi

reddituale in virtù della sospensione della licenza per lo svolgimento dell'attività alberghiera, con conseguente assimilazione degli immobili al segmento immobiliare a destinazione residenziale, ovvero quello con caratteristiche il più possibile analoghe a quelle dei beni oggetto di stima.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata a individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni. Il procedimento prevede quindi la comparazione degli immobili da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato.

Condizione indispensabile per poter adottare questo procedimento è la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare, laddove l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili;
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, ovvero riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di

compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

- che i parametri tecnici di computazione (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

In considerazione dell'attuale situazione del mercato sono stati esaminati immobili simili proposti in vendita, applicando poi le percentuali medie di sconto proposte all'interno delle trattative; a conforto esaminate fonti dirette (ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione solo prezzi reali di mercato utilizzati in maniera immediata senza alcuna elaborazione) ed indirette (ovvero sorgenti di dati utilizzabili ai fini delle valutazioni immobiliari che prendono in considerazione prezzi reali di trattativa, ovvero dati di offerta e non derivanti dalla compravendita).

Le fonti dirette ed indirette si differenziano in mercantili e strumentali.

Le fonti dirette si definiscono mercantili quando raccolgono, classificano e distribuiscono i dati senza rielaborarli e riferendoli ad un preciso segmento di mercato, mentre si definiscono strumentali quando i dati sono soggetti ad operazioni di omogeneizzazione tra diversi segmenti di mercato.

Le fonti indirette mercantili riportano dati relativi a reali prezzi offerta, mentre si definiscono strumentali quando sono soggette al maggior numero di elaborazioni, in quanto si riferiscono a valori di offerta trasformati in prezzi di mercato, oppure a segmenti di mercato contigui a quello oggetto di valutazione ed a questo omogenizzati.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata. La valutazione degli immobili è

effettuata a corpo, anche se ci si riferisce alla superficie commerciale;

variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione del bene.

STIMA DEL BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 su complesso immobiliare costituito da due distinti fabbricati adibiti ad uso alberghiero denominato *Gran Parco Oasi Hotel*, con annessa autorimessa ed aree esterne pertinenziali, oltre ad un ulteriore fabbricato a destinazione residenziale, suddiviso in due unità indipendenti. Siti in Comune di Anzola dell'Emilia (BO), in Via Del Biancospino n. 1.

In virtù di quanto più dettagliatamente esposto nel capitolo relativo all'Indagine Amministrativa, appare opportuno fornire una quantificazione sommaria dei costi ipotizzati per le opere da realizzare per la remissione in pristino delle difformità accertate (albergo) e di quelle riscontrate in sede di sopralluoghi (abitazione): il CTU ritiene sottostimata la previsione di spesa pari a € 10.000 ipotizzata dal perito di parte geom., in quanto tale disamina è circoscritta solo ad una parte delle difformità accertate, non comprendendo il fabbricato abitativo e l'area esterna, oggetto peraltro di vincolo di tutela. Si evidenzia inoltre che non risultano quantificate le spese tecniche e gli oneri professionali necessari per la predisposizione dei titoli abilitativi e per l'attività di direzione lavori.

Per quanto sopra descritto, lo Scrivente ritiene congruo ipotizzare una spesa indicativa pari a complessivi € 50.000,00 (imponibile).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale

dell'intero bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato

di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come di seguito:

ALBERGO	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	789,55 mq	VAR %	€ 1.336,00
Probabile Valore Mercato:			€ 1.054.838,80
ABITAZIONI	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	137,45 mq	VAR %	€ 1.504,00
Probabile Valore Mercato:			€ 206.724,80
AUTORIMESSA	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	282,00 mq	a corpo	a corpo
Probabile Valore Mercato:			€ 80.000,00
TERRENI	Consistenza	Coefficiente	€/mq
	12.748,42 mq	100,00%	VAR
Probabile Valore Mercato:			€ 100.368,42
PROBABILE VALORE DI MERCATO:			€ 1.441.932,02

PROBABILE VALORE DI MERCATO DEI BENI: € 1.442.000,00

(Euro un-milione-quattro-cento-quaranta-due-mila/00)

Considerata la modalità di vendita tramite asta giudiziaria e le particolari

condizioni del contesto in cui si trovano gli immobili, si propone una

percentuale di abbattimento raddoppiata rispetto al consueto 10% previsto,

con conseguente riduzione del prezzo base d'asta di ulteriori € 144.000,00

rispetto al probabile valore di mercato dei beni. Lo Scrivente ritiene infatti

questa somma sufficiente a sostenere costi/oneri necessari alla realizzazione

delle opere ed al completamento dell'iter di regolarizzazione di tutti i cespiti

ricompresi nel presente Lotto, garantendo al tempo stesso un margine

cautelativo in vista di ulteriori possibili aggravii, attualmente non previsti.

In conclusione, l'applicazione della percentuale di abbattimento del 20%

individua il prezzo base d'asta in:

VALORE DEL BENE A BASE D'ASTA: € 1.154.000,00

(Euro un-milione-cento-cinquanta-quattro-mila/00)

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna 28/03/2026

IL CONSULENTE TECNICO