

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare

91/2024

promossa da

XXXXX DI XXXXXXXXX DEI XXXXXXXXXXXX DEL XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXX XXXX XXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. CHIARA BRUNELLI

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.8
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.8
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.9
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.30
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.34
03.01) PROPRIETA'	pag.34
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.35
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.36
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.39
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.39
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.39
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.40
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.40
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.40
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.41
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.42
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.42
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.45
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.45
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.47
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.47
14) OPERE ABUSIVE	pag.48
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.49

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.49
18) ACCATASTAMENTI	pag.50
19) VARIAZIONI CULTURALI	pag.50
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.50
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.51
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.52
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.56
20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.57
20.05) VALORE DI STIMA FINALE	pag.58
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.58
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.59
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.60
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.60
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.60
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.60
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.60
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.61
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.61
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.61
31) DEPOSITO	pag.61

ELENCO ALLEGATI E NOTE FINALI DELL'ESPERTO

pag.62

La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 25 giugno 2024 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 29 giugno 2024,

visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario Avv. Chiara Brunelli, in data 07.07.2024, 13.09.2024 e 20.12.2024, descrive quanto segue:

01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHiesto L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

La società debitrice e il legale rappresentante sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso sia la sede legale che il domicilio, in data 31 luglio 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario Avv. Chiara Brunelli.

La spedizione di entrambe le raccomandate ha avuto esito negativo con riconsegna per compiuta giacenza.

Insieme al custode giudiziario quindi è stato possibile contattare la proprietà ed effettuare il sopralluogo nelle date del 07.07.2024 (ore 11,00), del 13.09.2024 (ore 9,00) e del 20.12.2024 (ore 11,00).

Si allegano le raccomandate con le ricevute di ritorno per compiuta giacenza (v. All. 01).

02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.

02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' HOTEL XXXXXXXX, DEPENDANCE E PISCINA
relativamente a:

- *Xxxxxxcatato ad uso alberghiero (Hotel XXXXXXXX) a Valverde nel Comune di Cesenatico con piscina e dependance.*



FOTO 04 - HOTEL FABBRI'S
VIA ARISTOTELE



FOTO 05 - HOTEL FABBRI'S FRONTE
PRINCIPALE



FOTO 06 - HOTEL FABBRI'S
VIA ARISTOTELE

Hotel XXXXXXXX con piscina e terreno di pertinenza distribuito su 4 piani fuori terra e dependance distribuita su 3 piani più sottotetto non abitabile.

I due xxxxxxxcati sono confinanti e le aree di pertinenza costituiscono un unico cortile destinato a parcheggio privato e a carico/scarico dei mezzi di servizio per l'albergo e le strutture collegate.

Entrambi i xxxxxxxcati oggetto di pignoramento, essendo entrati nella disponibilità della proprietà in tempi successivi (Hotel XXXXXXXX 1962 e Dependance 1989), nel 1990, a seguito di piano di riqualificazione turistica del Comune di Cesenatico, vengono accorpati nell'Hotel XXXXXXXX attraverso una specifica convenzione con il Comune stipulata inseguito all'ottenimento della Concessione Edilizia N°9 del 02.02.1990.

Tale convenzione stipulata nel 1990, oltre a consentire il cambio di destinazione d'uso della dependance da funzione residenziale ad alberghiera come dependance dell'Hotel XXXXXXXX, autorizza anche la costruzione di una piscina nella copertura dell'ampliamento della sala da pranzo a piano terra ed inoltre vincola da un punto di vista edilizio ed urbanistico la struttura della dependance ad essere asservita all'Hotel XXXXXXXX.

Pertanto la struttura della dependance che originariamente era destinata ad uso residenziale, oggi non avrebbe le caratteristiche fisiche per ospitare un'attività alberghiera autonoma e il vincolo urbanistico apposto ne impone l'uso asservito ad una "casa madre albergo" posta ad una distanza massima di ml 100 dalla sua ubicazione.

La dependance dell'Hotel XXXXXXXX costituisce pertanto estensione dell'albergo e non può essere destinata ad un uso differente da quello alberghiero e nemmeno collocata ad una proprietà estranea dall'Hotel Xxxxxxs'.

Considerando la natura e le caratteristiche delle unità oggetto di esecuzione, pertanto, nella presente relazione tecnico estimativa verrà valutato un lotto unico.

L'Hotel XXXXXXXX (albergo e dependance) si inserisce in un contesto completamente edificato con xxxxxxxcati multipiano principalmente a carattere alberghiero e residenziale.

L'area di proprietà affacciandosi su due strade contrapposte formate da via Aristotele e via Archimede, viene a costituire un lotto di pertinenza di impianto rettangolare dove i xxxxxxxcati esistenti hanno completamente saturato gli spazi liberi del cortile e si collocano ad una distanza minima sia dai confini laterali che dal fronte principale di via Aristotele.

Sul fronte di via Archimede invece la distanza dei xxxxxxxcati dalla strada supera i ml. 5,0 e

consente un più agevole accesso di automezzi anche dei clienti privati.

Anche se l'area esterna è completamente occupata da edifici e manufatti anche di servizio all'albergo (cucina, lavanderia, centrale termica ecc...), nelle residue aree libere del cortile sono presenti diverse aree di sosta e parcheggio privato sia per il carico/scarico delle attività presenti che per i clienti dell'hotel; inoltre sono state costruite delle strutture coperte idonee al parcheggio delle biciclette.

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'hotel, rispetto la località Valverde di Cesenatico è di tipo turistico/ricettivo con discreta vicinanza al mare che colloca la struttura in "quarta fila" dagli stabilimenti balneari che pertanto sono raggiungibili sia a piedi che in bicicletta.

Il tessuto edilizio risulta altamente edificato e soprattutto nei mesi estivi carente di infrastrutture per la viabilità come parcheggi pubblici o opere di urbanizzazione (marciapiedi e piste ciclabili); inoltre, ad esclusione di alcune alberature posizionate lungo il tracciato della viabilità per l'ombreggiamento estivo, risultano mancare aree e aiuole verdi per lo svago e il tempo libero.



FOTO 01 - VIA ARISTOTELE



FOTO 02 - VIA ARISTOTELE



FOTO 03 - INGRESSO VIA ARISTOTELE

Così costituito, il compendio immobiliare alberghiero che comprende anche dependance e piscina, è formato da 39 camere per una capienza complessiva di n. 78 posti letto, così distinti:

piano terra

dependance - n. 3 camere con bagno di cui uno cieco

dependance - n. 1 camera di servizio con bagno utilizzata come deposito

piano primo

hotel - n. 9 camere con balcone e bagno di cui uno cieco

dependance - n. 4 camere con balcone e bagno

piano secondo

hotel - n. 9 camere con balcone e bagno di cui uno cieco

dependance - n. 4 camere con balcone e bagno (utilizzo improprio ad abitazione residenziale)

piano sottotetto

hotel - n. 9 camere di cui tre stanze di servizio, tutte con bagno di cui uno cieco e balconi presenti solo su quattro camere

dependance – vani ripostiglio con un bagno

Inoltre sono presenti aree di parcheggio privato esterno idonee al carico scarico che non soddisfano sicuramente la richiesta di parcheggio necessaria per il numero di camere presenti soprattutto nei periodi estivi.

Alle date dei sopralluoghi (07.07.2024, 13.09.2024 e 20.12.2024), il compendio immobiliare, si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

Oggi la struttura è gestita dalla società XXXXX SRL con sede in via Aristotele, 30 di Cesenatico, P.IVA e C.F. 04324810409, di Xxxxxx Xxxxxxxxx nato a Cervia il 18.07.1978 e residente a Cervia (RA) in via Vis Domina, 3 in qualità di conduttore in forza di un contratto di locazione commerciale registrato.

Il contratto ha una durata di anni 9 ed è valido dal 01.04.2017 al 31.03.2026 pertanto la struttura oggi risulta in attività regolare con la stagione estiva.

Ad esclusione di alcuni lavori di manutenzione straordinaria delle coperture e dei terrazzi della dependance che non compromettono l'utilizzo delle strutture, nell'insieme, l'intero compendio alberghiero necessita di normali lavori di pulizia e manutenzione ordinaria collegati alla chiusura stagionale; pertanto l'hotel XXXXXXX si trova in condizioni di efficienza ed immediato utilizzo.

Nei mesi di chiusura invernale la struttura risulta chiusa con eccezione del piano secondo della dependance dove le quattro camere presenti vengono impropriamente utilizzate come abitazione da una persona probabilmente collegata alla proprietà; tale abitazione è costituita da soggiorno, cucina e due camere.



02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Intera proprietà (1/1) di intero immobile a destinazione alberghiera censito al Catasto Xxxxxxcati del Comune di Cesenatico (FC) in via Aristotele n.30 (piano T, 1, 2, 3); in particolare:

- Foglio 40, Part. 479, Subalterno 1 zona cens. 1, piano T-1-2, categoria D/2 - Rendita € 13.169,65.

E al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (FC) in via Aristotele n.30 Foglio 40 Part. 479 (ente urbano di mq 1.282).

Il tutto per la quota di 1/1 in capo a XXXX XXXX XXXX (P.IVA 000204318435) con sede in Bulgaria e P.IVA italiana dal 07.02.2018 N° 90077430404 riferita alla società XXXX XXXX XXXX (dove nel nominativo c'è la differenza della lettera "C" al posto della lettera "K") come comunicato dall'Agenzia delle Entrate (vedi All.11).

CONFINI

La proprietà confina su 2 lati con le strade (via Aristotele e via Archimede), sul lato nord-ovest confina con due distinte proprietà (Foglio 40 Part. 440 categoria D02 alberghi e pensioni società xxx e Foglio 40 Part. 447 categoria residenziale 6 abitazioni) e sul lato sud-est confina con due distinte proprietà (Foglio 40 Part. 664 categoria residenziale xxxxxxxxxxxxxx e Foglio 40 Part. 478 categoria residenziale 4 abitazioni).

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del xxxxxxxxxxxx, visure catastali (v. All. 02).

02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEI PIGNORAMENTI E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI MEDESIMI CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 1473 del 10.06.2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Xxxxxxxcati Comune di Cesenatico
Foglio 40 Part. 479 - sub 1 - Cat. D/2 – via Aristotele n.30;
- Catasto Terreni Comune di Cesenatico
Foglio 40 Part. 479 – ente urbano di mq 1.282 – via Aristotele n.30;

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 13.06.2024

(Registro Generale 10320 - Registro Particolare 7516)

Unità negoziale 1

Immobilized 1

C574 - Comune di Cesenatico (FC)

Catasto XXXXXXXcati
Sezione urbana Foglio 40 Part. 479 Sub 1
Natura D2 – alberghi e pensioni
Indirizzo viale Aristotele n.30

Immobile 2
C574 - Comune di Cesenatico (FC)
Catasto Terreni
Sezione urbana Foglio 40 Part. 479
Natura EU – ente urbano
Consistenza mq 1.282

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

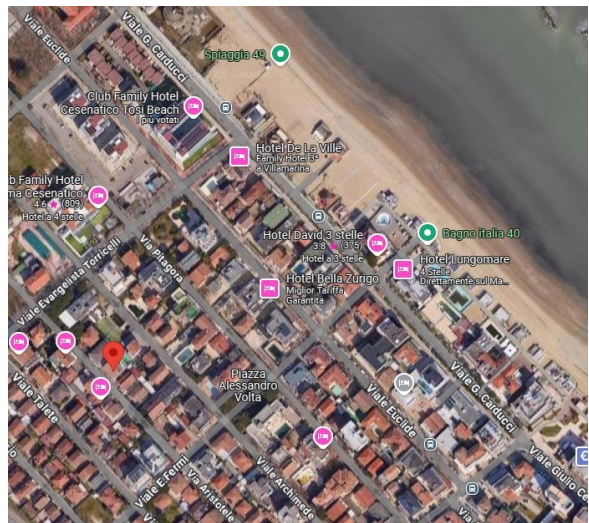
QUADRO D

AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL XXXXX DI XXXXXXXXX DEI XXXXXXXXXXXXX DEL
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIA
BALDACCI IN PRATO (PO), VIAL EDELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER
CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA
PRESENTI NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI R.R.I.I. DI FORLI' DA OGNI SUA
RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

**02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RILIEVO FOTOGRAFICO
HOTEL XXXXXXS', PISCINA E DEPENDANCE.**



Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato dall'Hotel XXXXXXXX con la piscina e dalla dependance, rispettivamente distribuiti su n.5 e n.4 piani.

L'Hotel è formato da:

- piano terra (circa H. cm.300): reception, bar, soggiorno, 2 vani cucina, sala da pranzo, bureau, lavanderia, centrale termica, disimpegni, bagno clienti area soggiorno, bagno clienti area pranzo, spogliatoio/bagno personale e ripostiglio sottoscala;
- piano interrato (H.< cm.240): cantine e locali a servizio;
- piano primo (circa H. cm.300): 9 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui una camera con bagno cieco e componenti impiantistiche del sistema antincendio, piscina con spogliatoi e bagni per i clienti, vano deposito;
- piano secondo (circa H. cm.300): 9 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui una camera con bagno cieco;
- piano sottotetto (circa H. cm.275): 9 camere con bagno esclusivo, di cui 4 camere anche con balcone esclusivo e una camera con bagno cieco.

La dependance è formata da:

- piano terra (circa H. cm.338): 3 camere con bagno esclusivo, di cui una camera con bagno cieco, 1 camera di servizio utilizzata come deposito con bagno esclusivo, 1 bagno comune, ingresso, disimpegno, ripostiglio sottoscala e portico esterno d'ingresso.
- piano primo (circa H. cm.293): 4 camere con bagno e balcone esclusivi, centrale termica e disimpegno;
- piano secondo (circa H. cm.295): 4 camere con bagno e balcone esclusivi, ripostiglio e disimpegno utilizzati come alloggio residenziale formato da soggiorno, cucina, pranzo, 2 camere e 4 bagni;
- piano sottotetto (circa H. media cm.270): 4 vani ripostiglio, w.c., doccia, disimpegno e vano non accessibile.

Fra le dotazioni principali dell'intero compendio sono presenti area di carico/scarico, posti auto privati liberi, deposito coperto per biciclette e piscina con bagni, docce e spogliatoi.

L'ascensore è assente su entrambe le strutture.

Il complesso alberghiero così costituito è formato da n. 39 camere per una capienza complessiva di n. 78 posti letto, di cui 4 stanze di servizio, 1 stanza con bagno cieco dove sono state collocate componenti impiantistiche del sistema antincendio e 6 camere nel sottotetto; inoltre è presente la piscina con i servizi annessi.



FOTO 07 - HOTEL FABBRI'S
CONFINE LATERALE



FOTO 08 - INGRESSO PRINCIPALE



FOTO 09 - HOTEL FABBRI'S
CONFINE LATERALE

Attualmente la struttura è gestita dalla società XXXXX SR con sede a Cesenatico in via Aristotele, 30 e il contratto di locazione scade il 31.03.2026.

Il xxxxxxxcato dell'albergo è costituito da 4 piani fuori terra di impianto rettangolare e da 2 piani nella parte in ampliamento costruita successivamente (1990) per ampliare la sala da pranzo a piano terra, ricavare la piscina sul piano di copertura e i vani a servizio della cantina nel piano interrato.

La struttura della dependance deriva da un xxxxxxxcato residenziale di 3 piani costituito da 3 appartamenti per ciascun piano e distribuito da un vano scala laterale; in seguito alla trasformazione come dependance all'albergo, l'impianto distributivo originario è stato conservato e ai vani delle abitazioni sono stati sostituiti da camere con la costruzione dei relativi bagni esclusivi.

Anche la dependance presenta un semplice impianto rettangolare ed è formata da 3 piani fuori terra con ultimo piano sottotetto a servizio in quanto privo di altezza media utile interna abitabile.

Complessivamente la struttura costruita in ampliamento nel 1990 ha saturato lo spazio libero dell'area esterna andando a collegare i due xxxxxxxcati esistenti con un nuovo corpo di xxxxxxxca di 1 piano fuori terra con una parte di interrato.

Questa nuova struttura costruita in ampliamento nel 1990 a seguito di convenzione con il Comune di Cesenatico, ha permesso al nucleo dell'albergo principale di diventare più competitivo dotandosi di spazi e servizi idonei alla richiesta del mercato, compreso l'aumento del numero di camere con la dependance.

Ampliando la sala da pranzo a piano terra, sono stati collocati anche servizi aggiuntivi come una parte di cucina, la lavanderia, la centrale termica, i bagni per i clienti e gli spogliatoi/bagni per il personale; inoltre su una porzione della sagoma in ampliamento a piano interrato sono stati costruiti vani cantina con la centrale degli impianti per il funzionamento della piscina ed infine sul piano copertura della sala da pranzo è stata costruita la piscina con i suoi servizi (spogliatoi, bagni, docce e solarium).

Le altezze utili interne variano da cm.270 a cm.300 su tutti i piani dell'albergo escludendo l'interrato a servizi e variano da cm.295 a cm. 338 per i piani della dependance escludendo il sottotetto a servizi.

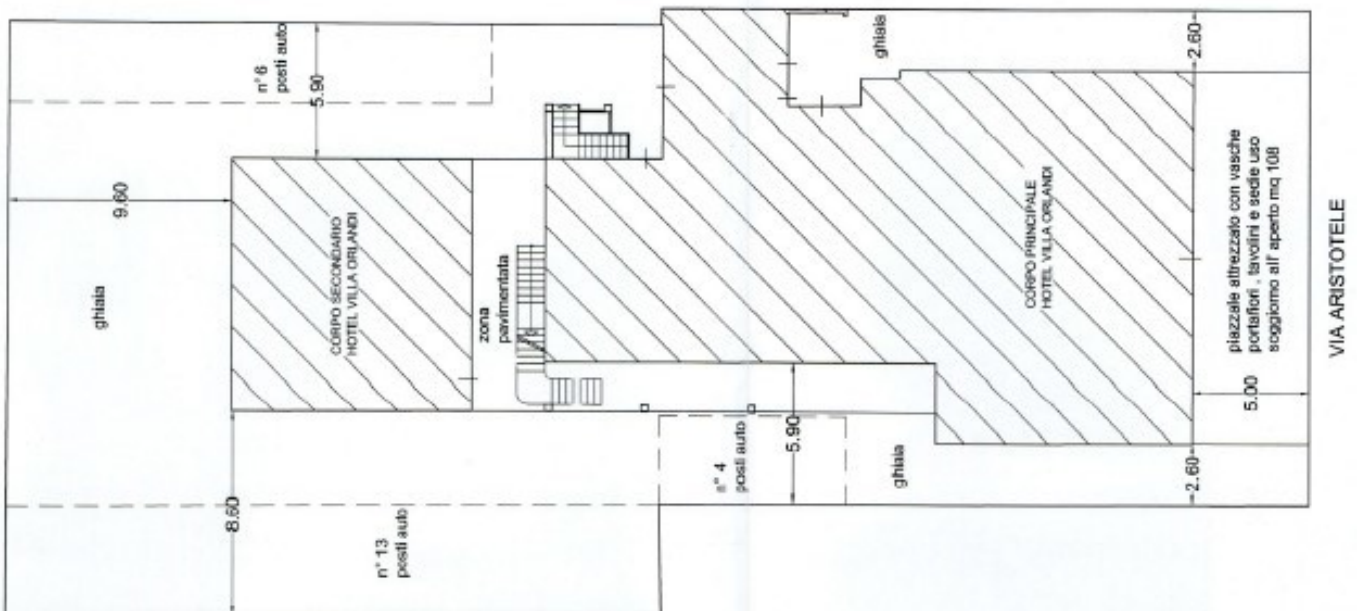
La costruzione di entrambe le strutture dell'hotel e della dependance risalgono al 1960-1962: l'uno è stato concepito e progettato come albergo fin dall'inizio mentre la dependance è stata progettata come abitazione e solo nel 1990 viene trasformata in dependance asservita all'albergo con vincolo urbanistico di struttura alberghiera (vedi Convenzione con il Comune di Cesenatico del 1990).

Le volumetrie costruite in relazione all'area di proprietà, complessivamente pari a mq 1.282, inseguito all'ampliamento del 1990, raggiungono un indice di edificabilità molto elevato con poca permeabilità di terreno e distanze dai confini minime.

Se verso la via Aristotele l'hotel XXXXXXX si pone in contatto diretto alla strada con le aree di svago estivo (uso soggiorno all'aperto di mq 108) occupando anche la distanza dei ml. 5,0 dalla strada, nel fronte su via Archimede la distanza di ml. 9,60 della dependance dalla strada insieme alle distanze laterali dai confini di ml. 8,50 e ml. 5,90, consentono l'individuazione di una funzionale area esterna di carico/scarico e la definizione di aree a parcheggio privato per automobili e biciclette dei clienti.

Il numero complessivo dei posti auto privati è pari a n.25 (n.13 + 4 da un lato e n.8 dall'altro) e tale numero non è in grado di coprire completamente il fabbisogno per le 39 camere esistenti ma è sicuramente molto funzionale e adeguato almeno per i periodi di capienza ridotta.

Sui fronti laterali, l'intera struttura alberghiera presenta distanze ridotte dai confini che oscillano da ml.2,60 a ml. 5,90, fino alla costruzione in aderenza in corrispondenza del vano lavanderia.



Entrambi i xxxxxxxcati sono realizzati in struttura muraria con balconi perimetrali in parte a sbalzo ed in parte in nicchia all'interno della sagoma costruita.

Il corpo principale dell'hotel si sviluppa in altezza con impianto rettangolare che si arricchisce con volumetrie vuote e piene di logge e balconi a sbalzo fino al coronamento con la copertura a due falde e l'esile cornicione.

La composizione architettonica così articolata presenta un effetto estetico monolitico che viene bilanciato dagli elementi di finitura in ferro dei parapetti dei balconi e dalle colorazioni delle tinteggiature di differenti colorazioni dall'azzurro al blu e al bianco.

A differenza dei piani superiori che presentano un'estetica ripetitiva ma armonica e coerente, determinata dalla presenza di camere e bagni simili a tutti i piani, il piano terra presenta vani più ampi

e ben illuminati da vetrine finestrate che forniscono un ottimale raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione dell'intera zona giorno.

Complessivamente il volume pieno costruito si completa con gli elementi di finitura architettonica delle ringhiere in ferro battuto colore antracite dei balconi, il ritmo e le dimensioni delle aperture che personalizzano ogni piano, le cornici e le linee marcapiano bianche, raggiungendo complessivamente un disegno equilibrato e coerente sia da un punto di vista estetico che stilistico per un xxxxxxxcato degli anni '60 ampliato e ristrutturato negli anni '90.



FOTO 13 - FRONTE LATERALE



FOTO 14 - DEPENDANCE SU
VIA ARCHIMEDE



FOTO 15 - DEPENDANCE SU
VIA ARCHIMEDE

Di differente livello è la composizione architettonica del xxxxxxxcato staccato a dependance, di impianto più povero e scatolare con copertura a due falde e balconi perimetrali a sbalzo.

Tale struttura infatti essendo stata concepita come abitazione, ha conservato i caratteri residenziali originari e pur essendo stata adattata internamente e suddivisa con le nuove funzioni legate all'Hotel XXXXXXXX, presenta elementi architettonici più semplici che vengono armonizzati alla composizione dell'hotel solo attraverso la colorazione delle superfici di colore azzurro e XXXX, le ringhiere in ferro battuto di colore grigio antracite, cornici e marcapiani bianchi.

L'intervento di ampliamento e ristrutturazione dell'albergo che nel 1990 ha trasformato l'intero compendio alberghiero, più che modificare l'impianto distributivo generale, ha cercato di fornire una migliore dotazione di funzioni in grado di soddisfare le richieste del mercato che si modificavano nel tempo.

Fra queste l'ampliamento della sala da pranzo, la costruzione della piscina e di diversi servizi come gli spogliatoi, le docce e i bagni sempre per la piscina, l'ampliamento della cucina, la lavanderia, i bagni dei clienti nella zona giorno, la centrale termica e i vani a servizio del piano interrato.



FOTO 22 - PISCINA SOPRAELEVATA



FOTO 23 - PISCINA



FOTO 24 - PISCINA



FOTO 25 - PISCINA



FOTO 26 - PISCINA



FOTO 27 - PISCINA SOPRAELEVATA



FOTO 28 - BAGNO PISCINA



FOTO 29 - DOCCIA PISCINA



FOTO 30 - SCALA PISCINA

Fra le opere di manutenzione straordinaria che hanno interessato invece l'area esterna, nel 2018 sono state effettuati lavori di costruzione di passi carrai, sostituzione di cancelli esistenti e sostituzione dei muretti di recinzione con gabbioni di pietre a secco protette da una semplice copertina in pietra serena.

Contemporaneamente sono state ripristinate alcune pavimentazioni esterne di gres alternate a blocchetti in cemento autoportante e superfici a ghiaia completamente permeabili.

A completamento sono inoltre stati montati diversi manufatti in ferro battuto come un cancello carrabile con disegno a doghe orizzontali di colore bianco e diverse vasche floreali di arredo.

Di impatto singolare è la struttura del deposito delle biciclette in ferro di colore bianco che presenta un originale disegno geometrico astratto che impreziosisce un manufatto che diversamente sarebbe anonimo e convenzionale.

Complessivamente la sistemazione dell'area esterna si presenta di gusto moderno e contemporaneo.



FOTO 16 - FRONTE LATERALE



FOTO 17 - FRONTE LATERALE



FOTO 18 - INGRESSO VIA ARCHIMEDE



FOTO 19 - CORTILE LATERALE



FOTO 20 - PARCHEGGIO BICICLETTE



FOTO 21 - CORTILE LATERALE



FOTO 58 - PORTICO DEPENDANCE



FOTO 59 - DETTAGLIO RECINZIONE



FOTO 60 - DETTAGLIO BANCHINA



FOTO 10 - AREA RISTORO SU VIA
ARISTOTELE



FOTO 11 - CONFINE LATERALE



FOTO 12 - INGRESSO DEPENDANCE

Come interventi edilizi più recenti, dopo l'ampliamento del 1990 che ha completamente ristrutturato l'intero compendio alberghiero, le opere che si sono susseguite, ad esclusione di quelle inerenti la sistemazione esterna del 2018 e l'istallazione di opere da fabbro per parapetti e recinzioni, sono relative alle diverse pratiche per adeguare l'impianto elettrico e l'impianto antincendio alle normative vigenti sempre più prestazionali e consentire il proseguimento dell'attività alberghiera secondo le normative vigenti (anno 2003 e 2014).

Infatti, nell'ipotesi di utilizzo dell'albergo con la dotazione di camere esistenti (n.39), gli spazi distributivi di scale e disimpegni, riescono ancora a rispondere alla normativa sui requisiti sanitari e di sicurezza degli ambienti, ma in riferimento alla normativa antincendio è possibile che le aree distributive, le vie d'accesso e "*fuga antincendio*" come scale, disimpegni, porte, insieme all'impiantistica dedicata al sistema antincendio, siano da verificare e riprogettare con nuove caratteristiche tecniche e funzionali.

Meno verificato ma con una problematica di sicurezza antincendio più contenuta, è l'impianto distributivo del xxxxxxxcato dependance che limitando il numero complessivo delle camere della clientela è in grado di raggiungere più facilmente i requisiti minimi della suddetta normativa.

Se le strutture risultano oggi conformi alla normativa sui requisiti sanitari, di sicurezza e antincendio, l'assenza dell'ascensore su entrambe le strutture, non solo limita completamente l'accessibilità delle camere ai piani superiori a utenti con ridotta capacità motoria, ma non risponde più alle esigenze del mercato turistico alberghiero che richiedono la presenza di ascensore anche nell'utilizzo quotidiano dell'albergo oltre alle funzioni di "*check in*" e "*check out*" dove l'ascensore risulta indispensabile per il trasporto delle valigie.

Anche l'area della piscina che si sviluppa completamente a piano primo sulla copertura della sala da pranzo è raggiungibile unicamente attraverso una scala esterna e risulta completamente non accessibile ad utenti con ridotta capacità motoria.



FOTO 43 - HOTEL FABBRIS



FOTO 44 - SCALA INTERNA

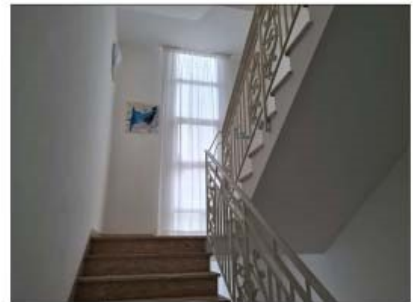


FOTO 45 - SCALA INTERNA

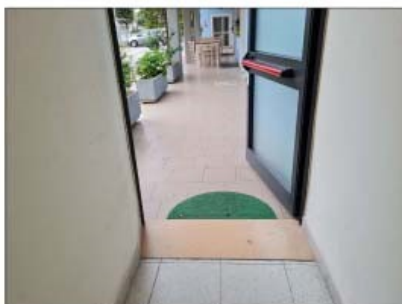


FOTO 49 - PORTA INGRESSO



FOTO 50 - PORTA ANTINCENDIOI

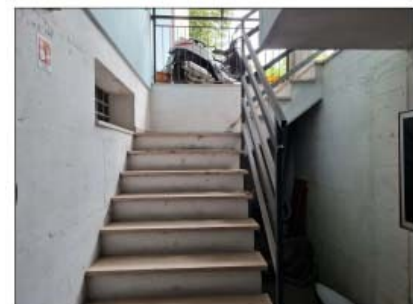


FOTO 51 - SCALA ESTERNA

Trattandosi di albergo in attività con chiusura invernale, lo stato di conservazione della struttura risulta discreto e necessita unicamente dei normali interventi di manutenzione ordinaria annuali: tinteggiatura delle superfici ammalorate, pulizia e sanificazione.

L'albergo principale su via Aristotele presenta una recente tinteggiatura che ne valorizza la facciata mentre la dependance che viene a costituire il prospetto retrostante del complesso affacciato su via Archimede presenta superfici murarie più usurate dall'inquinamento e dall'azione degli agenti atmosferici.

Nella dependance infatti i plafoni dei terrazzi, il cornicione e la copertura manifestano segni di usura con macchie scure da infiltrazioni di acqua piovana, distaccamenti di tinteggiatura e intonaci ammalorati.

Tutte le componenti edilizie dell'intero complesso come balconi, parapetti, scale, coperture, plafoni e cornicioni, risalgono all'epoca dei xxxxxxxcati e sono pertanto da verificare costantemente sia come tenuta strutturale che come impermeabilizzazioni o stato conservativo dei trattamenti di finitura architettonica superficiale.

Inoltre da un punto di vista prestazionale, la struttura non risponde più ai requisiti tecnici relativi alle normative di sicurezza sismica a quelle di insonorizzazione acustica e a quelle di contenimento dei consumi energetici per il raffrescamento estivo.



FOTO 34 - PORTA INGRESSO



FOTO 35 RECEPTION



FOTO 36 - AREA RELAX



FOTO 61 - INFISSO INTERNO



FOTO 62 - PORTA FINESTRA



FOTO 63 - PORTA CAMERA



FOTO 64 - SCALA INTERNA



FOTO 65 - DISIMPEGNO CAMERE



FOTO 66 - PORTA ANTINCENDIO

Gli infissi esterni della struttura non sono omogenei e riflettono le diverse epoche d'installazione (1960 e 1990): a piano terra nella struttura principale sono presenti grandi vetrine in alluminio nero con telaio a taglio termico e vetrocamera; la porta d'ingresso è scorrevole con apertura meccanizzata e sensore di presenza mentre le porte che si affacciano sul retro sono sempre in alluminio nero a taglio termico con maniglione di sicurezza "antincendio".

Le finestre della sala da pranzo sono in alluminio a giunto aperto di colore bronzato e quelle della cucina di colore sia bronzato che acciaio zincato mentre le porte/finestre dei vani a servizio di lavanderia, c. termica e depositi sono in acciaio zincato con aperture vetrate senza alcuna prestazione tecnica.

Nelle camere ai piani superiori e su tutti i piani della dependance gli infissi sono in legno laccato di colore bianco e gli avvolgibili di colore marrone con vano in legno ispezionabile dall'interno.

I telai delle porte finestre presentano spessori ridotti con traverso rompitratta, non tutti i vetri sono dotati di vetrocamera che sarebbe più isolante sia dal punto di vista termico che acustico, molti avvolgibili sono ancora in legno con guida per la movimentazione usurata, non sono presenti zanzariere e le componenti di ferramenta dedicate all'apertura non sono più funzionali.

Le serrature e le maniglie sono degli anni '60 e oltre ad avere componenti di ferramenta molto usurate dal tempo, presentano sistemi di chiusura che non garantiscono più un adeguato livello di sicurezza antintrusione.

Anche le porte interne presentano differenti caratteristiche funzionali e livello di finitura architettonica collegato all'epoca di costruzione: sono di recente installazione in legno tamburato chiaro con venature orizzontali tutte le porte delle camere e dei servizi utilizzati dai clienti mentre sono più datate in differenti tipologie di legno tamburato con altre colorazioni più scure tutte le porte dei vani a servizio utilizzati dal personale della struttura.

Le porte tagliafuoco presenti su tutti i disimpegni sono in ferro con il relativo maniglione "antipánico" per le vie di fuga anti incendio.

Pavimenti e rivestimenti sono molto datati ed anche se sono ancora utilizzabili con superfici in discreto stato conservativo, l'impatto estetico delle composizioni come l'abbinamento di differenti tipologie di graniglia, marmo, mosaico e monocotture di tutti i formati e colorazione accostati senza un disegno unitario anche nello stesso vano, generano un effetto estetico tipico degli anni '60 e non adeguato alle esigenze del mercato attuale.

In generale nelle zone a giorno del piano terra si riscontrano pavimenti in gres e monocottura di formato geometrico, montaggio in squadro e colorazione chiara effetto pietra; nella sala da pranzo viene utilizzato un formato rettangolare con effetto di graniglia puntinata mentre su tutti i bagni utilizzati dai clienti il livello delle finiture di pavimenti e rivestimenti segnala una maggiore ricerca estetica con utilizzo di formati geometrici e rivestimenti con disegno e decorazioni astratte orizzontali.

I rivestimenti delle scale, le banchine delle finestre e tutte le soglie degli ingressi e delle porte finestre sono in pietra naturale o marmo; i battiscopa della zona giorno e delle scale sono in gres o marmo mentre quelli delle camere sono in legno così come tutte le cornici delle porte.

All'esterno vengono alternati pavimenti in gres antiscivolo, blocchi di cemento colorato effetto graniglia e superfici permeabili con ghiaia.

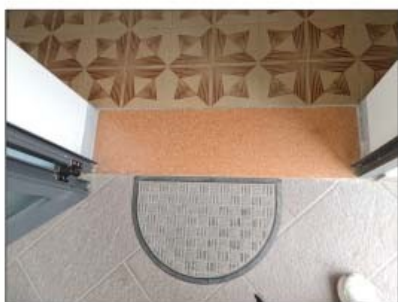


FOTO 76 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 77 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 78 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 79 - DETTAGLIO PAVIMENTI

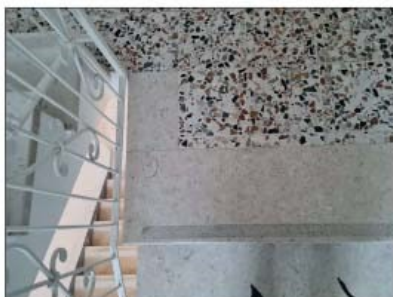


FOTO 80 - DETTAGLIO PAVIMENTI



FOTO 81 - DETTAGLIO PAVIMENTI
ESTERNI

I bagni a servizio delle n. 39 camere presentano caratteristiche dimensionali ed un livello di finiture architettoniche che oltre a non incontrare i gusti dell'utenza contemporanea da un punto di vista estetico, non rispondono più alle normative vigenti sulla sicurezza e sull'accessibilità dei vani ad utenti con ridotta capacità motoria.

Nei bagni della zona giorno c'è una maggiore attenzione nei dettagli moderni con vasi sospesi in ceramica XXXX, porte scorrevoli in legno chiaro e rubinetterie in acciaio cromato, mentre in quelli delle camere, ad esclusione della sostituzione di qualche lavello in ceramica XXXX con rubinetteria più recente, si riscontra un livello di finiture di gusto anni '70.



FOTO 46 - BAGNO ZONA GIORNO



FOTO 47 - BAGNO ZONA GIORNO



FOTO 48 - BAGNO ZONA GIORNO



FOTO 70 - BAGNO CAMERA



FOTO 71 - BAGNO CAMERA



FOTO 72 - BAGNO CAMERA

Le finiture delle scale interne sono anch'esse molto datate con marmo chiaro nelle pedate e marmo di colorazione verde nelle alzate e nei battiscopa; i parapetti sono in ferro con elementi decorativi geometrici, curvilinei e floreali di colorazione XXXX.

Di disegno astratto e più originale sono tutti i parapetti esterni in ferro di colorazione grigio antracite con elementi orizzontali non lineari nel prospetto principale dell'hotel, mentre i parapetti della dependance e di alcuni balconi sul retro presentano un semplice disegno lineare ad elementi verticali.



FOTO 31 - FINESTRA A PIANO TERRA



FOTO 32 - TERRAZZI CAMERE



FOTO 33 - DETTAGLIO PARAPETTO

Sulla base del rilievo a vista effettuato durante i sopralluoghi, nel complesso la struttura non manifesta particolari problematiche di conservazione ed usura.

Nell'hotel le uniche problematiche rilevate sono riferite a piccole infiltrazioni e aree ammalorate da condensa nei soffitti delle camere del sottotetto e fessurazioni nei vetri dei lucernai dei bagni delle stesse camere causate dagli sbalzi termici sul vetro.



FOTO 94 - COPERTURA DEPENDANCE



FOTO 95 - LUCERNAIO CAMERE
SOTTOTETTO HOTEL



FOTO 96 - INFILTRAZIONE COPERTURA
SOTTOTETTO HOTEL

Nella dependance si rilevano invece diverse aree ammalorate esterne con macchie nerastre sia nella copertura che nei plafoni dei balconi e del cornicione ed anche se all'interno delle camere non sono presenti infiltrazioni dalla copertura in quanto sono presenti vani ripostiglio nel sottotetto, le componenti edilizie della copertura risalgono all'epoca della costruzione (1960) per cui necessitano sicuramente di un intervento di manutenzione straordinaria con sostituzione del manto di copertura, nuova coibentazione,

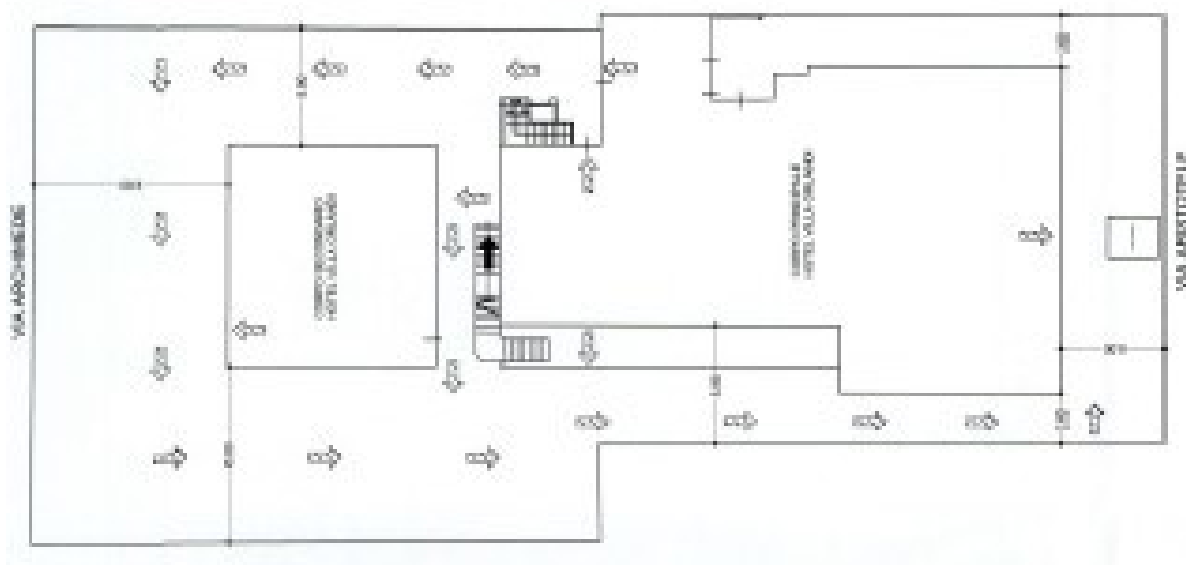
impermeabilizzazione e nuova lattoneria composta da grondaie/pluviali.

In generale inoltre nell'area della dependance e della piscina sono presenti alcune fessurazioni per mancanza di giunti di dilatazione e lieve assestamento strutturale negli elementi della scala esterna, nelle soglie in marmo di alcune porte e in alcune porzioni di muratura in corrispondenza nell'attacco a terra.

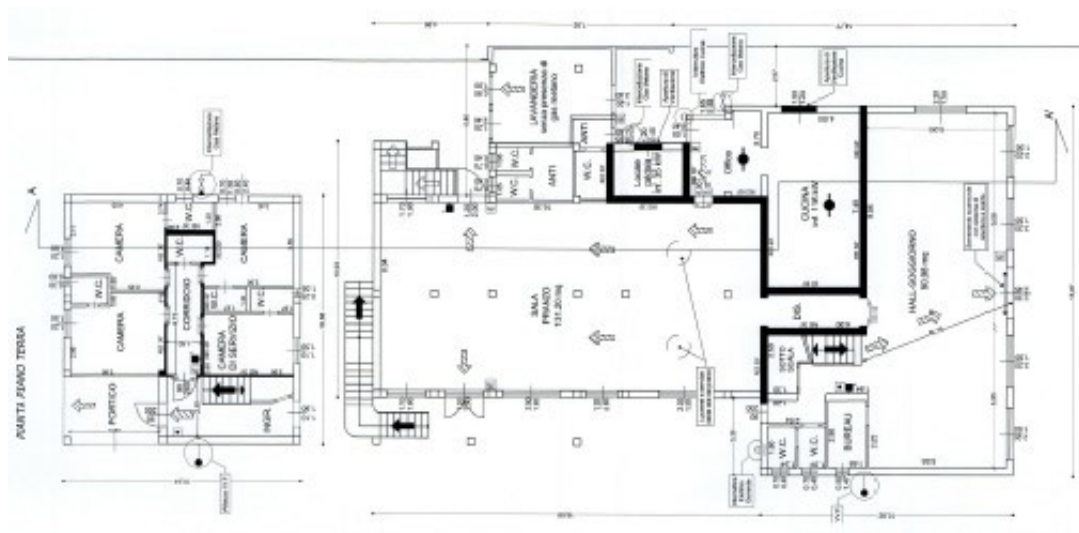
Fra i titoli abilitativi reperiti, dopo le Concessioni edilizie di Sanatoria (N°179/89), di ampliamento della sala da pranzo con costruzione della piscina nella copertura e dell'asservimento della dependance all'albergo (N°9/1990) e relativa variante in corso d'opera del 27.09.1990, la struttura alberghiera ha ottenuto il certificato di abitabilità N°92/1991 (PGN 19414/91) e la consistenza degli interventi che sono seguiti negli anni hanno sempre interessato piccoli lavori di manutenzione straordinaria e opere costanti di adeguamento degli impianti sia elettrico che antincendio.

Dal 2003 al 2014 si sono succedute pratiche di adeguamento impiantistico e nel 2018 lavori di manutenzione straordinaria dell'area esterna (nuova recinzione, sostituzione dei cancelli carrabili e costruzione di passi carrai).

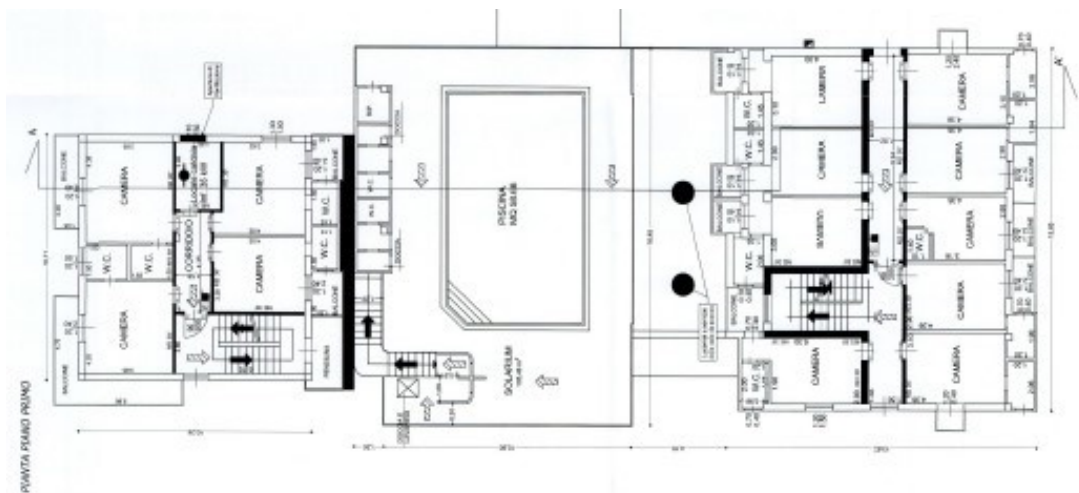
Oggi il C.P.I. (certificato di prevenzione antincendio) risulta scaduto.



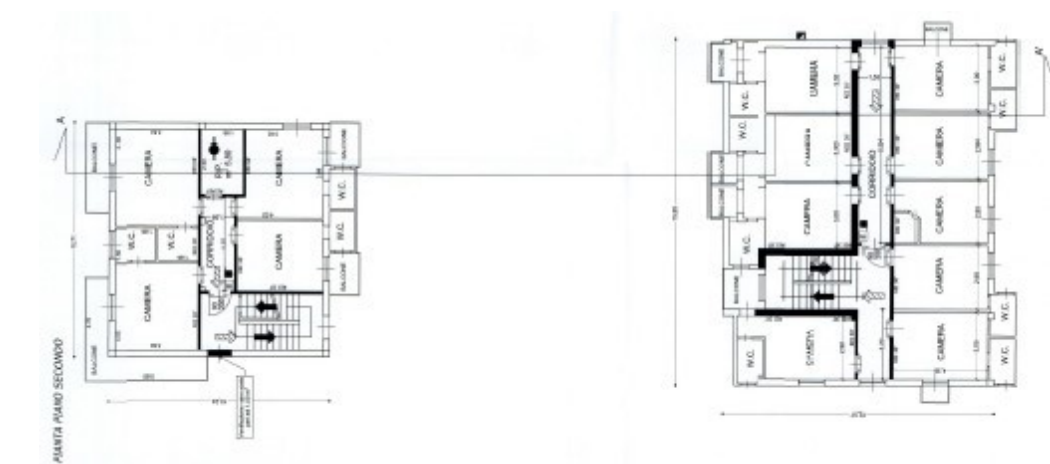
PLANIMETRIA CON VIE DI FUGA ANTINCENDIO



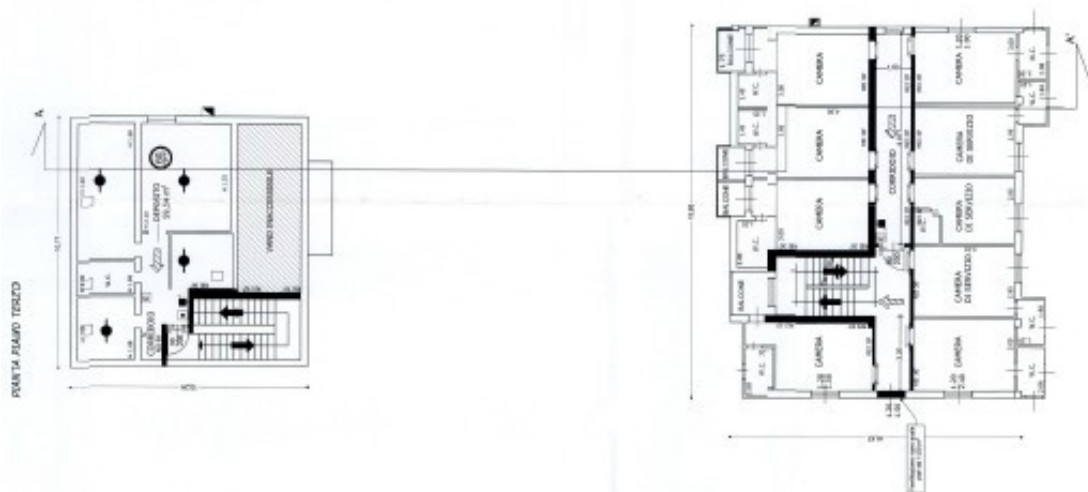
ANTINCENDIO – PIANO TERRA



ANTINCENDIO – PIANO PRIMO



ANTINCENDIO – PIANO SECONDO



ANTINCENDIO – PIANO SOTTOTETTO

Da un punto di vista edilizio ed architettonico, l'albergo appare nel complesso ancora abbastanza funzionale alla destinazione alberghiera anche se non è dotato di ascensore sia nella struttura principale che nella dependance.

In relazione al numero di camere complessivo (39), gli ambienti destinati all'ospitalità, alla ristorazione, allo svago e ai servizi dell'albergo, risultano ancora sufficienti e proporzionati alla quantità di utenza complessiva.

La dotazione di parcheggio privato e di piscina completano l'offerta del servizio soprattutto in riferimento ad altre strutture alberghiere della zona ancora in esercizio.

Anche la posizione abbastanza vicina al mare (4° fila) ed alle strutture di balneazione, in un contesto urbanistico comunque ricco di servizi turistici, riserva per la struttura in esame, ancora una discreta richiesta da parte del mercato, rivolta soprattutto a famiglie e turisti che amano trascorrere nella località anche periodi di soggiorno prolungato.

✓ PIANO TERRA

Al piano terra si trovano le funzioni di accoglienza, ristorazione e svago ricreativo con le aree destinate alla clientela separate da quelle per il personale amministrativo e da quelle per il personale della cucina; nella zona aperta al pubblico, oltre all'ingresso con l'area accoglienza e l'angolo bar, si trovano diverse zone comunicanti fra loro destinate al soggiorno, alla sala pranzo e agli spazi di soggiorno esterni direttamente comunicanti con la strada.

I vani della zona giorno presentano una discreta dotazione di aperture finestrate, vere e proprie vetrine a tutta altezza, in grado di raggiungere un adeguato rapporto di illuminazione ed areazione per tutte le superfici presenti; anche i vani di servizio come la cucin, la lavanderia e i locali di servizio sono dotati di adeguate aperture finestrate.

Lo stato di conservazione attuale degli ambienti è discreto ed in condizioni di utilizzo sia come finiture architettoniche che come arredamenti esistenti: i pavimenti, i rivestimenti e le diverse finiture

d'arredo interno risalgono agli anni '90 e 2000 e anche se non sono di recente installazione, rispondono ancora alle esigenze di estetica e funzionalità.

I vani a servizio del personale come la cucina, la lavanderia, la dispensa e i diversi depositi si trovano nelle immediate vicinanze dell'area clienti a piano terra e presentano caratteristiche dimensionali e funzionali idonee al loro utilizzo.

Inseguito ai lavori di ampliamento della sala da pranzo e alla costruzione della piscina, su una piccola porzione della sagoma in ampliamento, a piano interrato sono state ricavate anche alcune cantine in parte utilizzate per gli impianti della piscina e in parte a cantina.



FOTO 37 - AREA RELAX



FOTO 38 - BAR



FOTO 39 - BAR

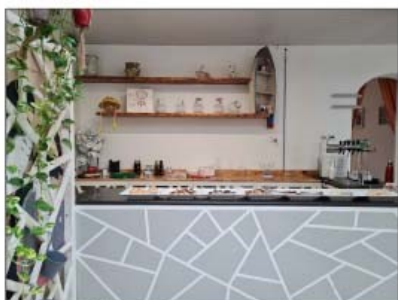


FOTO 40 - AREA COLAZIONE



FOTO 41 - RISTORANTE



FOTO 42 - AREA PORTATE RISTORANTE



FOTO 52 - CUCINA

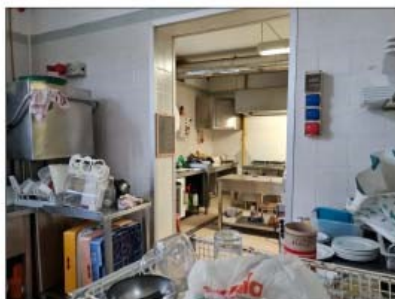


FOTO 53 - CUCINA



FOTO 54 - CANTINA



FOTO 55 - LAVANDERIA



FOTO 56 - LAVANDERIA



FOTO 57 - CANTINA

✓ PIANO PRIMO, SECONDO E SOTTOTETTO

Lo schema distributivo dei piani nell'hotel principale si sviluppa su impianto rettangolare con vano scala laterale e corridoio distributivo longitudinale; in ogni piano si accede a n.9 camere dotate di bagno e balcone esclusivi.

Mentre nella dependance il vano scala si trova nell'angolo del xxxxxcato e in ogni piano si accede a n.4 camere dotate anch'esse di bagno e calcone esclusivi.

Nel piano secondo della dependance alle 4 camere è stato sostituito un alloggio residenziale con modifica dell'uso in abitazione costituita da soggiorno, pranzo, cucina, 2 camere e 4 bagni; tale uso residenziale è improprio ed andrà ripristinato l'uso di albergo.

Le caratteristiche dimensionali delle camere e dei bagni raggiungono i minimi previsti dalla normativa vigente sia come abitabilità dei vani che come norme di sicurezza, consentendo un discreto livello di flessibilità con potenzialità progettuale per future sistemazioni.

La sistemazione dei bagni, con le relative dotazioni di lavelli, wc e vasche/docce, come evidenziato anche dal rilievo fotografico allegato, è molto semplice e priva di confort; i vasi sanitari, la doccia ed eventuale vasca, non presentano funzionalità moderne come l'idromassaggio o il box dedicato e pertanto oggi non rispondono alle esigenze del mercato turistico alberghiero.

Pavimenti, rivestimenti, infissi esterni e tendaggi risalgono agli anni '70 e non sono mai stati rinnovati, mentre le porte d'ingresso delle camere sono in legno chiaro con finitura moderna ad anche se sono prive di serrature elettroniche di massima sicurezza, sono adeguate e funzionali all'uso.

Gli arredi interni delle camere sono costituiti da elementi molto economici con strutture dei letti in ferro colorato ed armadi in legno truciolare laminato di colore bianco o simil legno.

Il livello di finiture e arredi delle camere e dei relativi bagni è totalmente inadeguato per l'attuale uso alberghiero.



FOTO 67 - CAMERA



FOTO 68 - CAMERA



FOTO 69 - CAMERA SOTTOTETTO



FOTO 73 - ALLOGGIO DEPENDANCE



FOTO 74 - ALLOGGIO DEPENDANCE



FOTO 75 - ALLOGGIO DEPENDANCE

✓ DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI, UTENZE E ALLACCI

L'albergo non è dotato di impianto di riscaldamento.

La produzione di acqua calda sanitaria è prodotta da un generatore a gas naturale con scambiatore ed accumulo in idonea centrale termica a piano terra.

L'impianto di raffrescamento è del tipo a pompa di calore con unità split interna e unità esterne nei vari balconi e pareti sul retro del xxxxxxxcato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

L'impianto idro-sanitario dei bagni e della cucina risale agli anni della costruzione del xxxxxxxcato ed è del tipo sottotraccia.

Gli impianti della piscina sono collocati in idoneo vano tecnico a piano interrato e si suddividono in impianto di filtrazione, impianto chimico/disinfezione e impianto di circolazione con ugelli di afflusso, bocchette e punti di scarico.

Trattandosi di attività in esercizio, la proprietà in esame è dotata di certificato di prevenzione incendi (oggi scaduto), di autorizzazione AUSL/ARPA e di nulla osta allo scarico in acque reflue.

In merito alla fognatura XXXX si precisa che l'acqua piovana viene raccolta dai canali di grondaie, pluviali e linee a pavimento esterno con una parte di dispersione nel terreno e una parte in

immissione nella fognatura pubblica.

Le utenze di gas, acqua, enel e telecom sono autonome e allacciate alle linee dei sottoservizi presenti nella strada pubblica.

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per prevenire eventuali problematiche connesse all'eventuale mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari o gestori.



FOTO 82 - IMPIANTI CANTINA



FOTO 83 - IMPIANTI CANTINA



FOTO 84 - QUADRO ELETTRICO



FOTO 85 - ACCUMULO ACQUA CALDA



FOTO 86 - TERMOARREDO



FOTO 87 - SPLIT RAFFRESCAMENTO



FOTO 88 - IMPIANTO ANTINCENDIO



FOTO 89 - IDRANTE ANTINCENDIO



FOTO 90 - POMPA DI CALORE ESTERNA
RAFFRESCAMENTO



FOTO 91 - SCALDACQUA CUCINA



FOTO 92 - CENTRALE TERMICA
DEPENDANCE



FOTO 93 - IMPIANTI ANTINCENDIO

✓ CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

La dotazione di aree e servizi dell'Hotel XXXXXXXX comprensivo di dependance è:

- N. 39 camere doppie di cui N.29 con bagno e balcone esclusivi, N.5 con bagno esclusivo senza balcone, N.2 con balcone e bagno cieco, N.1 senza balcone con bagno cieco e N.2 utilizzate come stanze di servizio per deposito e impianti anti incendio (tot. N.39).
- Parcheggio privato nel cortile esterno (tot. 23 posti auto)
- Piscina
- Cortile esterno comprensivo di sagome dei xxxxxxxcati mq 1.282

Le dotazioni della struttura alberghiera sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (CIL N°24 del 05.02.2014 e CILA N° 71 del 09.03.2018) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poiché la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato e allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile; rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche, sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesenatico.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia urbanistica e catastale, la proprietà in esame presenta alcune difformità edilizie interne sia strutturali che di destinazione d'uso che non limitano la relativa commerciabilità; fra queste sono state individuate anche alcune "tolleranze grafiche e costruttive" (art. 19 bis ex L.R. 23/2004).

Ai fini della regolarizzazione delle difformità o tolleranze costruttive, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spesa del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle sanatorie edilizie o delle tolleranze costruttive in sede di agibilità.

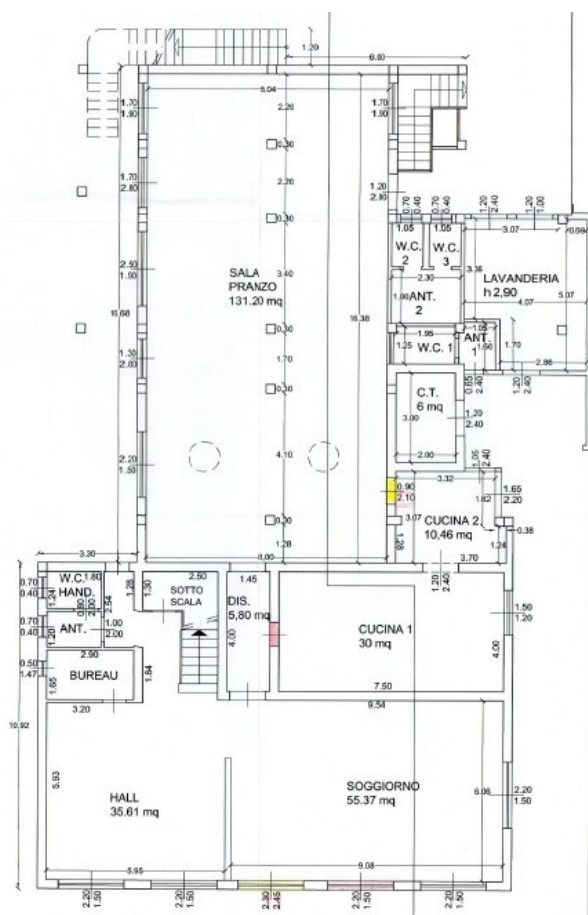
Inoltre si precisa che le ipotesi di tolleranza costruttiva e/o sanatoria, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche; ma poichè la catalogazione degli archivi è spesso disarticolata e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

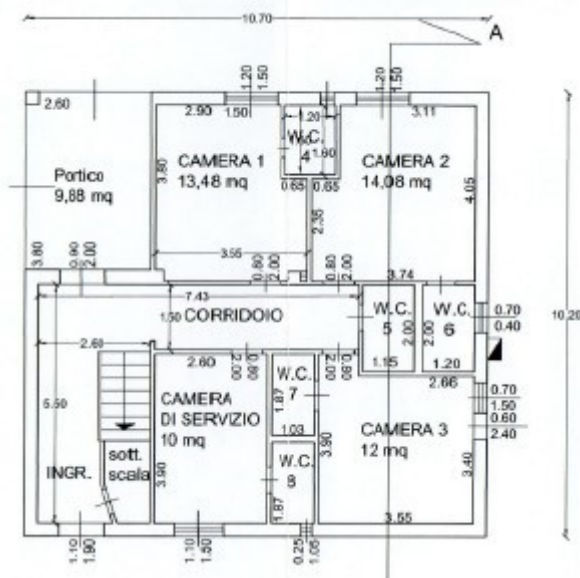
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dall'ultima pratica edilizia del 2014 e dalle planimetrie catastali depositate nel 1991.

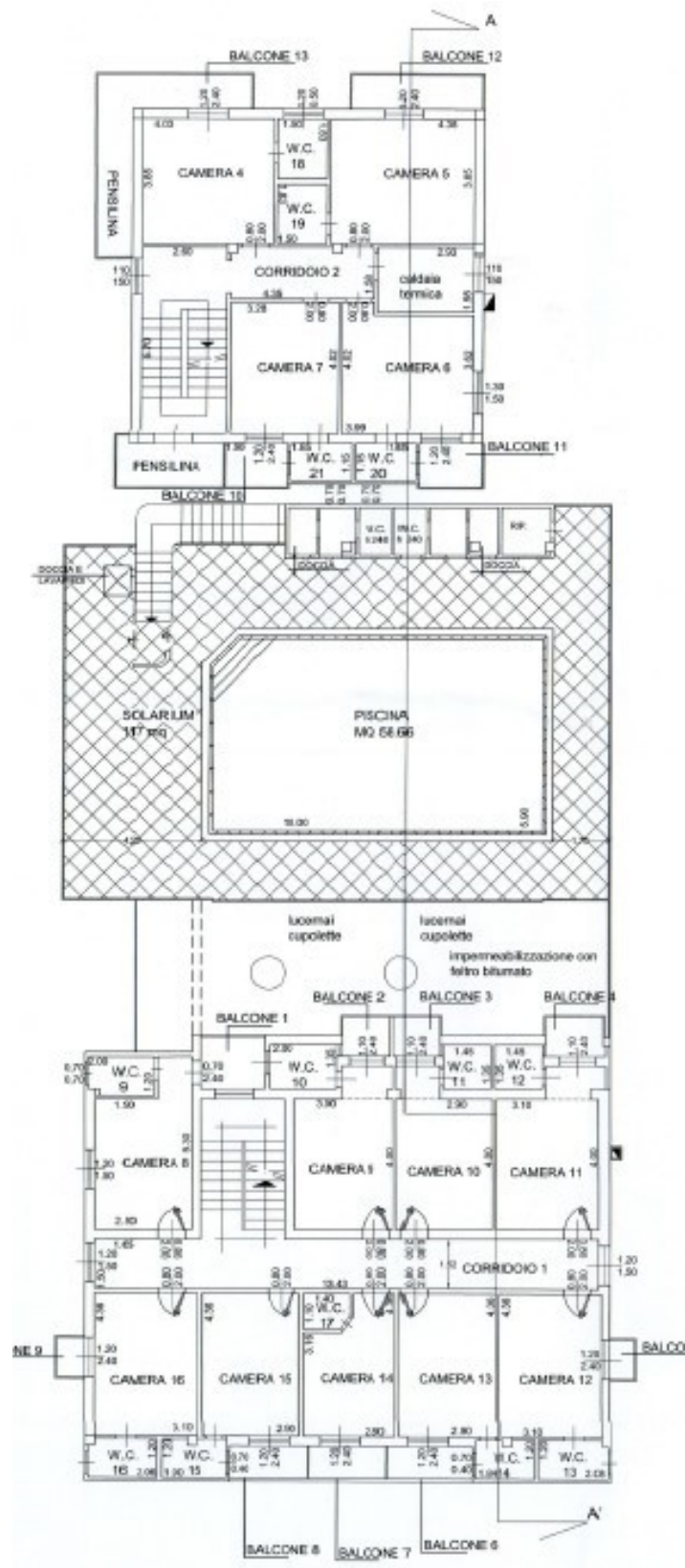
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopralluoghi del 07.07.2024, del 13.09.2024, del 20.12.2024 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



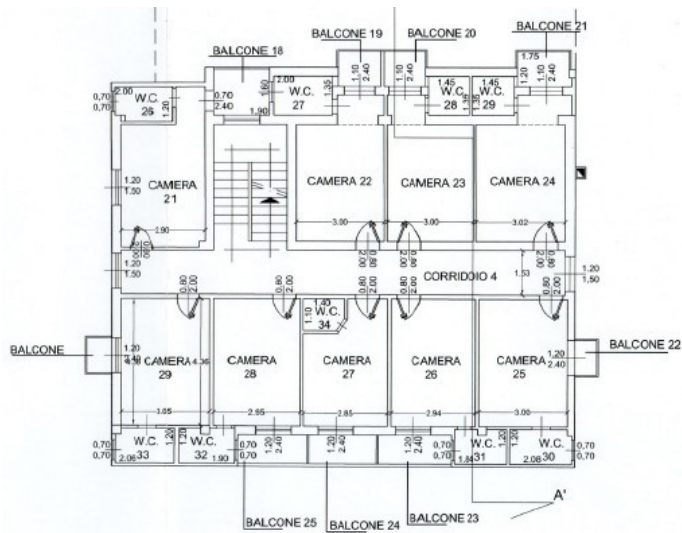
PIANO TERRA



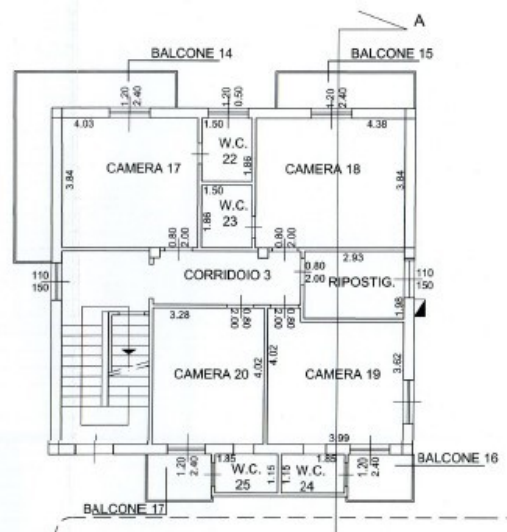
PIANO TERRA



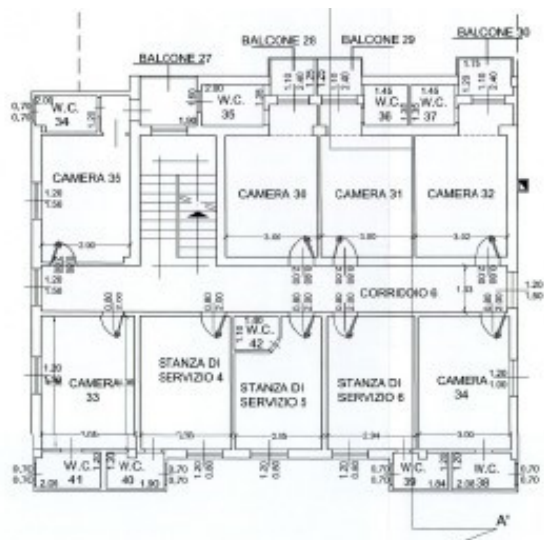
PIANO PRIMO



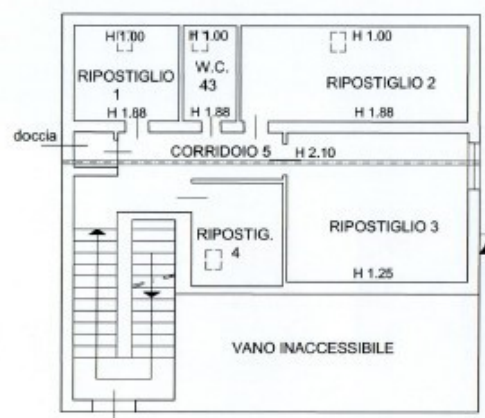
PIANO SECONDO



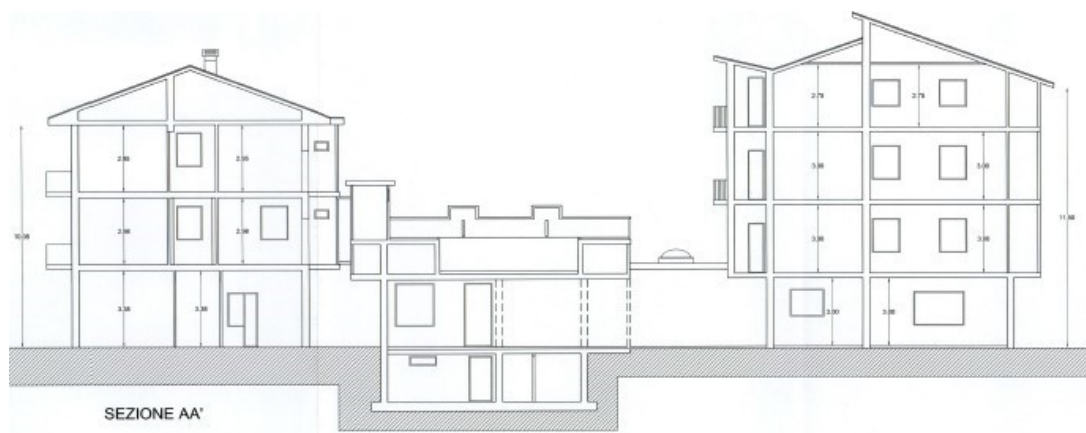
PIANO SECONDO



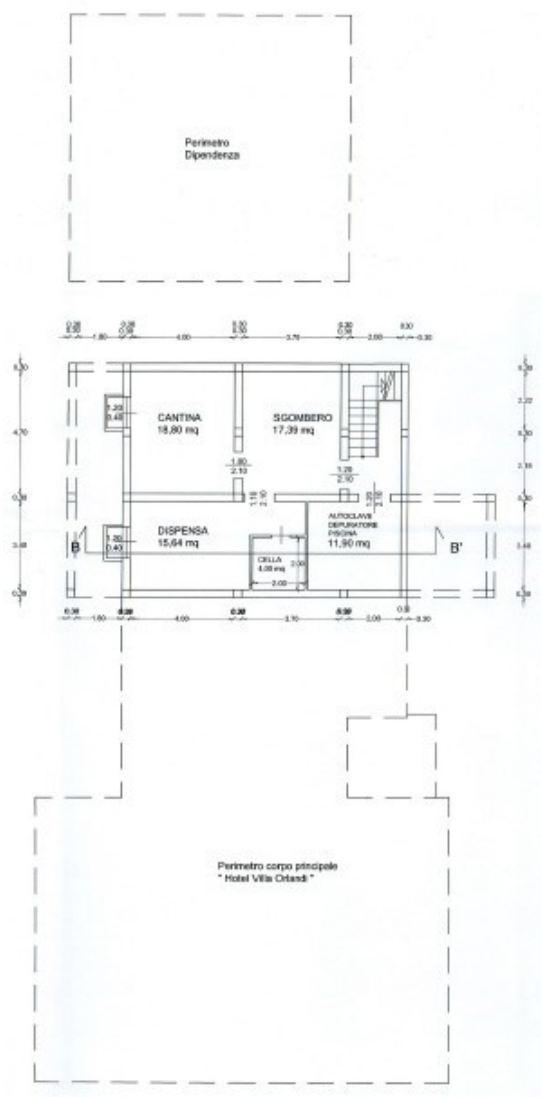
PIANO SOTTOTETTO



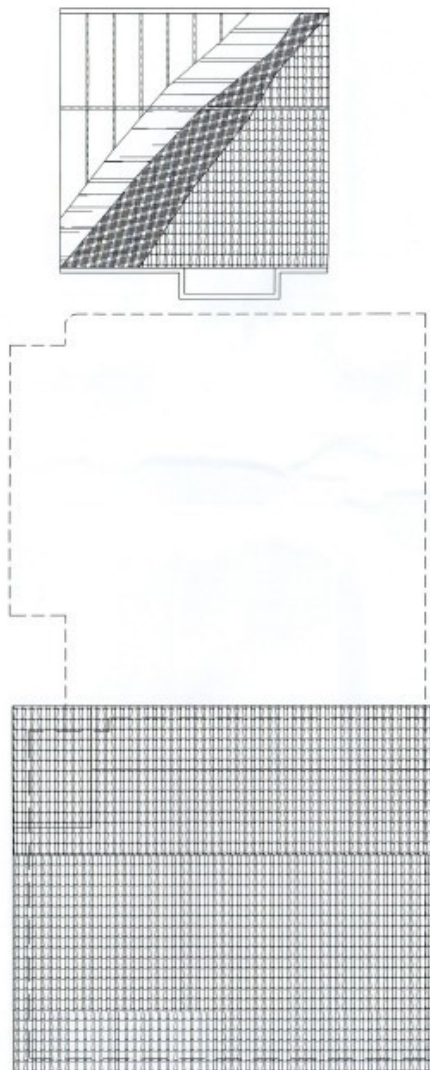
PIANO SOTTOTETTO



SEZIONE TRASVERSALE



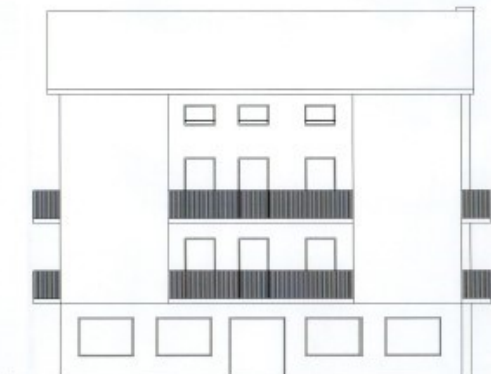
PIANO INTERRATO



PIANO COPERTURA



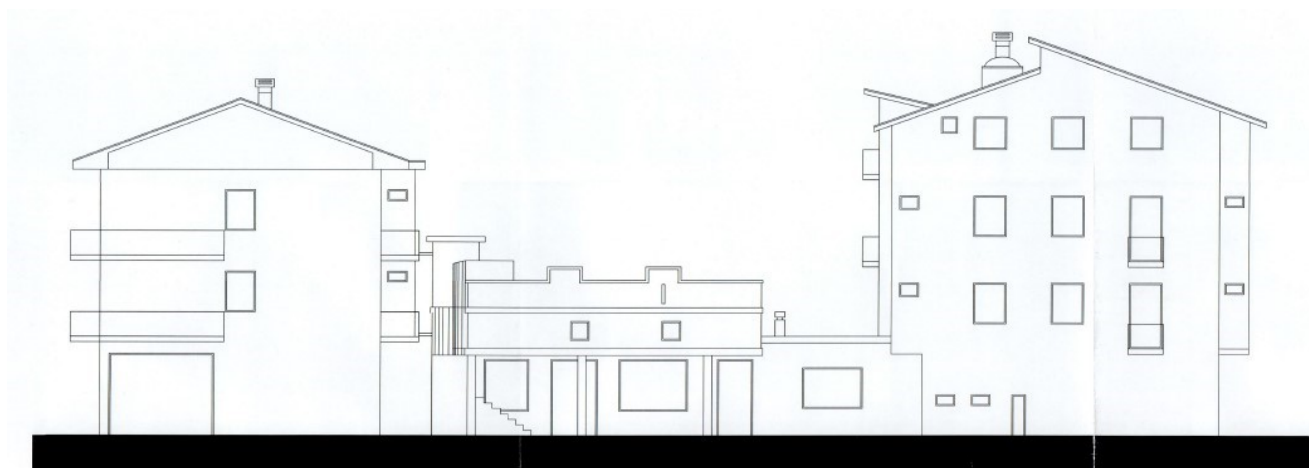
HOTEL XXXXXXX FRONTE RETROSTANTE



HOTEL XXXXXXX FRONTE PRINCIPALE



PROSPETTO LATO SUD



PROSPETTO LATO NORD

03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCRITTO IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.

03.01) PROPRIETA'

I beni risultano in capo a:

XXXXXXXXX XXXXX, nata a Ravenna il 24.06.1953, in qualità di legale rappresentante del gruppo di

interesse economico “XXXX XXXX XXXX” con sede in Sofia (Bulgaria) 1142, circoscrizione Sredetz, viale Vasil Levski n.59, p.2, apt.7, iscritta presso il competente Registro di Commercio Bulgaro con numero 204318435

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alla società esecutata è un atto di CONFERIMENTO IN SOCIETÀ’ redatto dal notaio Dott. DOMENICO DAMASCELLI in data 23.11.2016 (repertorio n. 19583 - raccolta n. 12453 - registrato a Imola il 02.12.2016, dove

Xxxxxx Xxxxx, nata a Cervia il 08.02.1976, in qualità di socio accomandatario e, quindi, legale rappresentante della società “XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXX & C. s.a.s.” con sede a Milano via F.lli Bronzetti n.20 (C.F. 03493850402)

e

XXXXXXXX XXXXX, nata a Ravenna il 24.06.1953, in qualità di legale rappresentante del gruppo di interesse economico “XXXX XXXX XXXX” con sede in Sofia (Bulgaria) 1142, circoscrizione Sredetz, viale Vasil Levski n.59, p.2, apt.7, iscritta presso il competente Registro di Commercio Bulgaro con numero 204318435,

poiché il citato gruppo europeo di interesse economico è stato costituito con atto firmato il 17.10.2016 tra le società “XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXX & C. s.a.s.” e “BEZZI EOOD” con sede in Sofia (Bulgaria) 1142 circoscrizione Sredetz, viale Vasil Levski n.59, p.2, apt.7, iscritta presso il competente Registro di Commercio Bulgaro con numero 204247861,

all’art. 6 del contratto firmato, la società “XXXXXXXX DI XXXXXX XXXXX & C s.a.s.” si è obbligata a conferire nel XXXX la piena proprietà dell’albergo Aristotele n.30 Cesenatico.

COMMENTI

La società “XXXX XXXX XXXX” risulta iscritta presso il competente Registro di Commercio Bulgaro con numero 204318435 ma non è stato possibile reperire la visura camerale né presso la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena Rimini ma nemmeno presso il sito digitale d’informazioni per ottenere la visura di società europee.

Si segnala che presso l’Agenzia delle Entrate la società XXXX XXXX XXXX è identificata con il nominativo XXXX XXXX XXXX e che in data 07.02.2018 è stato attribuito il seguente codice fiscale italiano 90077430404, come comunicato via mail dall’Agenzia delle Entrate (vedi All. 11).

La situazione degli intestati precedente è:

1985 Atto di conferimento a “Hotel Villa Xxxxxxx di Xxxxxxx Xxxxx & C. s.a.s.”

1989 Atto di compravendita di xxxxxxxcato di civile abitazione sito in via Archimede n.33 (Foglio 40 Part. 454 sub 4, 5 e 6 Cat. A/3 - ente urbano di mq 702)

2003 Atto di modifica della denominazione sociale da “Hotel Villa Xxxxxxx di Xxxxxxx Xxxxx & C. s.a.s.” a “Hotel Villa Xxxxxxx di Xxxxxxx Xxxxx & C. s.a.s.”

- 2003 Atto di modifica della denominazione sociale da “Hotel Villa XXXXXXX di XXXXXXX XXXXX & C. s.a.s.” a “Hotel Villa XXXXXXX di XXXXXXX Cristian & C. s.a.s.”
- 2005 Atto di modifica della denominazione sociale da “Hotel Villa XXXXXXX di XXXXXXX Cristian & C. s.a.s.” a “Hotel Villa XXXXXXX di XXXXXXX di XXXXXXX XXXXX & C. s.a.s.”
- 2005 Atto di fusione fra “Hotel Villa XXXXXXX di XXXXXXX di XXXXXXX XXXXX & C. s.a.s.” e “XXXXXXX di XXXXXXX Riccardo & C. s.a.s.”
- 2013 Atto di modifica della denominazione sociale da “XXXXXXX di XXXXXXX Riccardo & C. s.a.s.” a “XXXXXXX di XXXXXXX XXXXX & C. s.a.s.”

I titoli di provenienza dell’Hotel xxxxxx (Atto di conferimento in gruppo europeo di interesse economico del 23.11.2016 Notaio Domenico Damascelli, Atto di fusione per incorporazione del 19.12.2005 Notaio Pier Ugo Toschi, Cessione di quote del 19.05.2005 Notaio Pier Ugo Foschi, Atto di compravendita del 01.12.1989 Notaio Antonio Porfiri e Atto costitutivo del 28.09.1985 notaio Antonio Porfiri) richiesti in copia ai relativi notai, si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05).

04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L’OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL XXXXXXXRE ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL’ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL’ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L’ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL’ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL’ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

Iscrizioni – Trascrizioni

Per l’immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott.ssa Patrizia Carrara) sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.

Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata e dell’immobile oggetto di pignoramento alla data del 08.07.2024 e del 20.03.2025 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura,

nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione delle Relazioni Notarili.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile del Comune di Cesenatico Foglio 40 Part, 479 Sub 1; in particolare:

➤ Iscrizione contro 24.01.2017

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo

registro particolare 201 registro generale 1304

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 1088/4517 del 24.04.2017

➤ Trascrizione contro del 15.12.2017

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

registro particolare 12786 registro generale 20275

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO - Repertorio 31449/2017 del 09.11.2017

➤ Iscrizione contro del 29.12.2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 3693 registro generale 21132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1439/2017 del 26.09.2017

➤ Trascrizione contro del 04.05.2018

DOMANDA GIUDIZIALE – REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

registro particolare 4999 registro generale 7392

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 2993/2017 del 30.03.2018

➤ Iscrizione contro del 05.10.2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

registro particolare 2539 registro generale 14440

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1683/2019 del 30.09.2020

➤ Trascrizione contro del 13.06.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

registro particolare 7516 registro generale 10320

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1473/2024 del 10.06.2024

- UNITA' NEGOZIALE I

Immobile 1 Comune C574 – Cesenatico (FC)

Catasto Xxxxxxcati

*Foglio 40 Particella 479 Subalterno 1
Natura D2 – Alberghi e pensioni
Viale Aristotele n.30*

*Immobile 2 Comune C574 – Cesenatico (FC)
Catasto Terreni
Foglio 40 Particella 479
Natura EU – Ente urbano
Consistenza 12 are 82 centiare*

- *A favore di XXXXX DI XXXXXXXXX DEI XXXXXXXXXXXX DEL XXXXXXX XXXXXXXXXXXXX
(C.F. 96336220585) con sede a Roma
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

- *Contro XXXX XXXX XXXX con sede in Bulgaria (EE)
Codice fiscale 00204318435
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

QUADRO D

*AI FINI DELLA PRESENTE TRASCRIZIONE IL XXXXX DI XXXXXXXXX DEI XXXXXXXXXXXX DEL
XXXXXXX XXXXXXXXXXXX ELEGGE DOMICILIO PRESSO LO STUDIO DELL'AVV. GIULIA
BALDACCI IN PRATO (PO), VIAL EDELLA REPUBBLICA, 272. DICHIARO DI AVER
CONTROLLATO I DATI ANAGRAFICI, CODICI FISCALI E DATI CATASTALI AGGIUNTI NELLA
PRESENTE NOTA. MANLEVO IL CONSERVATORE DEI R.R.I.I. DI FORLI' DA OGNI SUA
RESPONSABILITA' AL RIGUARDO.*

PRECISAZIONE

Sulla base dei documenti aggiornati al 20.03.2025 ed analizzati, oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, non risultano nuove trascrizioni pregiudizievoli e non sono state rilevate mancanze o incongruenze fra i dati ipocatastali.

Risulta continuità delle trascrizioni e l'immobile è identificabile.

La società proprietaria "XXXX XXXX XXXX", a causa di P.IVA non italiana, è sprovvista di visura camerale.

CONVENZIONE CON IL COMUNE DI CESENATICO

Nell'ambito della Concessione Edilizia N° 305/89 (PGN 14537 del 09.06.1989) per l'ampliamento della sala da pranzo a piano terra, per la costruzione della piscina a piano primo e per modifiche e cambio d'uso da residenza ad albergo, la proprietà "HOTEL VILLA XXXXXXXX" ha stipulato una convenzione con il Comune di Cesenatico a rogito del notaio Antonio Porfiri (Rep. N° 71646 del 23.01.1990) che vincola l'area censita in catasto xxxxxxxcati al Foglio 40 Part. 479 per il miglioramento e potenziamento dei servizi offerti all'ospite mediante utilizzo di area edificata limitrofa all'azienda

alberghiera.

Tale convenzione vincola la proprietà distinta in catasto xxxxxxxcati al Foglio 40 Part. 479 e le prescrizioni contenute rimangono a carico anche dei futuri acquirenti (v. All. 07).

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 06).

05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Presso L'Agenzia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (xxxxxxxxx e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali (v. All. 02).

06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC.).

Visto l'atto di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

07) RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

L'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione commerciale regolarmente registrato e valido dal 01.04.2017 al 31.03.2026 (validità 9 anni con tacito rinnovo), pertanto il contratto è ancora valido.

La società XXXX XXXX XXXX con sede in Bulgaria Comune di Sofia Circostrizione Sredez via Vasil Levsky n. 59 p.2 apt 7, NU (numero identificativo 204318435) rappresentata dal legale rappresentante signora XXXXXXXXXX XXXXXX nata a Ravenna (RA) il 24.06.1953 e residente a Cervia (RA) in via Guazza 1 tronco n.3° (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) concede in locazione alla società XXXXXX SRLSU con sede a Cesenatico (FC) via Aristotele n.30 P.IVA 04324810409 rappresentata da Xxxxxx Xxxxxxxx nato a Cervia (RA) il 18.07.1978 e residente a Cervia (RA) in via Vis domina n.3

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Il prezzo di locazione è pari ad € 50.400,00 all'anno.

Fra le clausole del contratto c'è il divieto di sublocare e la precisazione che tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, compresi gli impianti, sono a carico del conduttore; le spese di manutenzione straordinaria vanno autorizzate dal locatore di volta in volta.

Fra le dichiarazioni il locatore dichiara che l'immobile è in regola con le norme edilizie ed urbanistiche avendo ottenuto concessione edilizia e certificato di abitabilità, inoltre viene precisato che l'immobile, nel periodo precedente alla locazione in corso, non era adibito ad uso di abitazione.

La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e il contratto di locazione si allegano (v. All. 08).

08) PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES. VINCOLI CONDOMINIALI, VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E

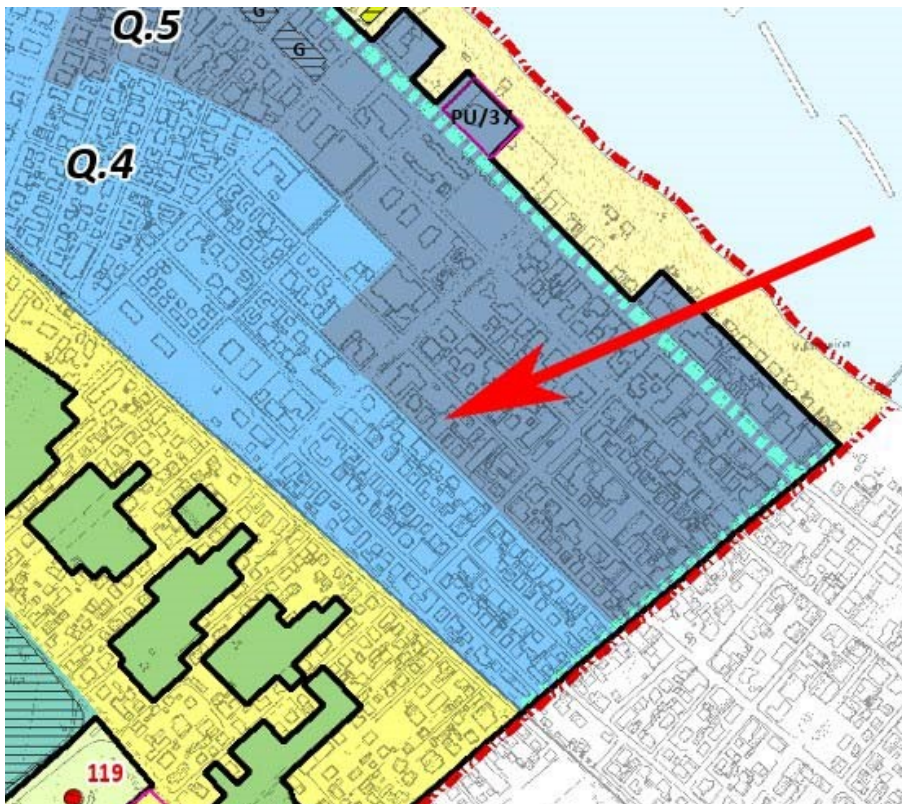
Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso del CTU Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del PUG vigente ai sensi della legge Regionale 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 45 del 13.10.2022 e pubblicato sul BURERT il 09.11.2022, l'area in esame ricade nel territorio urbanizzato ed è classificata come "*Q.5 Tessuto turistico-alberghiero (Art. 6.5.2)*".



ESTRATTO DI PUG

Non risultano altri vincoli particolari di PUG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesenatico per futuri interventi edilizi.

09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE.

Fra gli atti abilitativi della proprietà in esame è stata reperita una convenzione edilizia con il Comune di Cesenatico dove con la Concessione Edilizia N°9/1990 per lavori di ampliamento della sala da pranzo, costruzione della piscina a piano primo, ristrutturazione del xxxxxxxcato residenziale staccato e trasformazione a dependance dell'albergo, il 23.01.1990 viene stipulata con il Comune di Cesenatico una convenzione di attuazione dell'intervento di trasformazione ai sensi degli art. 7 e 13 delle N.T.A. del piano di riqualificazione turistica (Convezione edilizia del 23.01.1990 a rogito del Notaio Porfiri Antonio Rep. N° 71.646 Fascicolo N° 10658) (v. All. 07).

Nell'ambito del piano di riqualificazione turistica, nella convenzione, allo scopo di migliorare e potenziare l'attività turistico-ricettiva, l'edificio residenziale adiacente viene asservito all'albergo mediante cambio di destinazione d'uso da residenziale ad albergo e viene rilasciata concessione edilizia per i lavori di ampliamento della sala da pranzo a piano terra, costruzione di piscina a piano primo, costruzione di cantina a piano interrato su una porzione della sala da pranzo e ristrutturazione della dependance ad albergo.

In ultimo viene specificato che l'eventuale introduzione di nuove norme urbanistiche potranno consentire interventi edilizi differenti, che qualora non ammessi dalla presente convenzione, dovranno essere autorizzati previa modifica della presente convenzione.

Oltre ai vincoli conseguenti l'uso alberghiero e l'asservimento della dependance, non risultano dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO.

L'Hotel XXXXXXXX non rientra in un condominio e pertanto non esiste l'obbligo di amministrazione condominiale.

Considerando l'epoca di costruzione del xxxxxxxxxxxx che risale agli anni '60 con ristrutturazione nel 1990, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sono molto elevate e difficilmente quantificabili.

Se si ipotizza una cifra per spese di pulizia e manutenzione ordinaria può essere quantificato in maniera indicativa un importo pari a circa € 12.000,00 all'anno.

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO. PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU (N. 19 del 20.02.2025) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 40, Part. 479, nel PUG vigente ricade in territorio urbanizzato "*Q.5 Tessuto turistico-alberghiero – Art. 5.5.2*".

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.



COMUNE di CESENATICO

PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA

SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Servizio Programmazione territoriale e SIT

Esente da
Imposta di bollo

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Reg. Cert. N. 19 del 20/02/2025

Su conforme domanda presentata dalla Sig.ra Rossi Enrica, con i prot. 7101/2025,

la Dirigente del Settore Sviluppo del territorio

certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°- 3°- 4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 40 con la particella n. 479, identificato nell'estratto di mappa catastale dalla perimetrazione rossa, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

in vigore ai sensi della Legge Regionale 24/2017, approvato con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022 e pubblicato sul BURERT il 9/11/2022:

Territorio urbanizzato;
Q.5 Tessuti turistico-alberghieri (Art. 5.5.2);

Note:

- Ai sensi della Legge 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Zone P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (Art. 16 PAL-PGRA);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA);
- Sistema Costiero (Art. 12 PTCP);
- Zone urbanizzate in ambito costiero (Art. 14 PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);
- Aree suscett. di amplif. per caratt. stratigr. e con terreni potenzialmente liquefacibili (Art. 47 PTCP).

Estratto di mappa catastale



La Dirigente
Ing. Chiara Benaglia

(Documento firmato digitalmente)

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

13) PER I XXXXXXCATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

HOTEL XXXXXXXX e dependance (ex hotel Villa Xxxxxxx)

Le strutture in oggetto sono legittimate dai seguenti titoli abilitativi:

- ante 1967
- 1969
Licenza Lavori N°294 del 1969
- 1970
Licenza Lavori N°386 del 21.12.1970
- 1978
Concessione Edilizia N°86 del 1978 e ABITABILITA' P.G.N. 7218/1978
- 1987
Concessione in SANATORIA N° 145/1987 del 07.12.1987
per *“cambio di destinazione d’uso di locali a servizio in locali camera nel piano sottotetto, ampliamento sala da pranzo, costruzione di servizi nel retro, trasformazione di due locali ad uso servizio in camere a piano 1° e 2° ed infine opere non valutabili in termini di superficie”*
a nome Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx
- 1989
Concessione in SANATORIA N° 179 del 1989 per *“modifiche al xxxxxxcato e traslazione del medesimo nel lotto”*
a nome Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx
- 1990
Concessione Edilizia N° 9/1990 del 02.02.1990
per *“ampliamento sala da pranzo, costruzione di piscina a piano 1° e accorpamento del xxxxxxcato sul retro all'albergo”*
a nome Xxxxxxx Xxxxx e Xxxxxxx Xxxxx – a firma del Geom. Stefano Farabegoli
CONVENZIONE con il Comune di Cesenatico del 23.01.1990 (notaio Antonio Porfiri)
Variante in corso d'opera a C.E. 9/1990 (P.G.N. 24614 del 27.09.1990)

per “*ampliamento, ristrutturazione e costruzione di piscina all'albergo – modifiche interne ed esterne (non realizzazione di balcone)*”

a nome XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX XXXXX – a firma del Geom. Stefano Farabegoli

Parere USL del 18.08.1989 (prescrizioni del 19.09.1990)

ABITABILITA' N°92/1991 alla C.E. N°9/1990 (P.G.N. 19414 del 27.07.1991)

- 2003
DIA Denuncia Inizio Attività N°13991 del 13.06.2003
per “*impianto antincendio e impianto elettrico*”
a nome XXXXXXX XXXXX – a firma del Geom. Stefano Farabegoli
- 2013
SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività P.G.N. 27834 del 29.08.2013
per “*modifiche distributive e rimozione veranda dependance*”
a nome XXXXXXX XXXXX – a firma del Geom. Mattia Teodorani
- 2014
SCIA Segnalazione Certificata Inizio Attività in SANATORIA P.G.N. 2853 del 27.01.2014
per “*manutenzione straordinaria e sanatoria*”
a nome XXXXXXX XXXXX – a firma del Geom. Mattia Teodorani
- 2014
CIL Comunicazione Inizio Lavori N°24 del 05.02.2014
per “*manutenzione straordinaria, adeguamento impianto antincendio ed elettrico*”
a nome XXXXXXX XXXXX Hotel Villa XXXXXXX – a firma del Geom. Mattia Teodorani
Conformità impianto elettrico del 02.05.2014 (Ditta AB IMPIANTI di Alex Barilari)
- 2018
CILA Comunicazione Inizio Lavori “A” N°71 del 09.03.2018
per “*sistemazione recinzione, richiesta di passo carraio, demolizione muretto/inferriata e sostituzione con gabbioni in metallo e pietre interne, sostituzione di cancelli esistenti*”
a nome XXXX XXXX XXXX

Dall'epoca dell'ultima ristrutturazione del xxxxxxxcato (Concessione Edilizia N° 9 del 02.02.1990 con relativa Convenzione con il Comune di Cesenatico), non sono stati eseguiti interventi successivi consistenti, per cui l'ABITABILITA' a cui riferirsi per la legittimità dell'immobile è P.G.N. 19414 del 27.09.1991.

Gli atti autorizzativi collegati all'abitabilità che sono stati reperiti sono:

- Convenzione con il Comune di Cesenatico del 23.01.1990
- Parere USL del 18.08.1989 e relative prescrizioni del 19.09.1990
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico del 02.05.2014

Si precisa che il C.P.I. certificato di prevenzione antincendio oggi risulta scaduto.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 09).

13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di territorio urbanizzato – Q.5 Tessuti turistici-alberghieri (Art. 6.5.2), gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di riqualificare le strutture esistenti al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica.

Gli interventi ammessi sono:

- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- Ampliamento tramite sopraelevazione
- Demolizione/ricostruzione finalizzati alla sicurezza sismica, al contenimento energetico e alla qualificazione dell'offerta, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive
- Cambio di destinazione d'uso da colonia ad albergo

Nel caso di intervento di ampliamento di un piano, il limite massimo dell'altezza è ml 26,0 e della distanza dai confini è ml 5,0.

Le funzioni ammesse sono quella abitativa, turistico-ricettiva, direzionale, produttiva, commerciale con le seguenti limitazioni:

- Abitazioni, bed and breakfast, residenze e affittacamere solo se presenti
- Attrezzature di sosta camper e impianti di carburante solo se presenti
- Studi professionali solo se presenti

Considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano alcune difformità interne/esterne alla struttura alberghiera ed alcune tolleranze grafiche esecutive (Art. 19 bis ex L.R. 23/04); fra queste:

- Uso non conforme ad abitazione dei vani del piano secondo nella dependance (trasformazione di 4 camere in alloggio residenziale formato da vano soggiorno, vano

- pranzo, 2 camere, cucina, 4 bagni e 4 balconi);
- Uso non conforme a camera abitabile di alcune camere di servizio del piano mansardato;
 - Piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, modifiche e lievi spostamenti di aperture interne, lievi spostamenti di aperture esterne e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Il compendio alberghiero non presenta conformità catastale in quanto l'ultima planimetria catastale è stata depositata il 02.07.1992 a seguito della C.E. N°9/1990.

Si precisa, inoltre, che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.

Le difformità edilizie da sanare nell'Hotel XXXXXXXX sono di entità contenuta:

- piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti;
- modifiche e lievi spostamenti di aperture interne;
- lievi spostamenti di aperture esterne;
- piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Inoltre l'immobile non è in possesso di conformità catastale e per sanare tali opere è necessaria una pratica edilizia in sanatoria (CILA) comprensiva di aggiornamento catastale finale.

Il costo della pratica edilizia comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria viene quantificato in **€ 7.500,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Le difformità edilizie da ripristinare sono l'uso improprio dell'alloggio residenziale nel piano secondo

della dependance e l'uso improprio di alcune camere di servizio del piano mansardato dell'hotel.

Tale ripristino consiste principalmente nella rimozione di arredi e impianti relativi all'uso improprio, la spesa che viene riconosciuta viene quantificata in **€ 2.500,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Infine sono presenti alcune lievi difformità che trattandosi di tolleranze grafiche esecutive, non vanno sanate e nemmeno ripristinate, ma recepite nel primo titolo abilitativo valido.

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesenatico.

15) VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto della società esecutata è per la quota intera.

16-17) VERIFICHI, PER I XXXXXXCATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL XXXXXXCATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I XXXXXXCATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I XXXXXXCATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I XXXXXXCATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I XXXXXXCATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il compendio immobiliare risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il CTU Stimatore ha procurato la copia con firma originale dal certificatore energetico:

- APE firmato da Ing. Laila Borghetti (Foglio 40 Part. 479 sub 1) rilasciato il 26.09.2016 con il N° 02526-080314-2016 ed è valido fino al 29.09.2026; l'immobile risulta in classe energetica "C" (EP gl, nren 494,26 KWh/mq anno) (v. All. 10).

L' A.P.E. con firma originale verrà depositato dal CTU Stimatore sia nel fascicolo telematico che in duplice copia originale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

18) QUALORA I XXXXXCATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).

L'Hotel XXXXXXXX è stato regolarmente accatastato nel 1991 e oggi le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi e nemmeno ai titoli abilitativi che si sono succeduti.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE, SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO XXXXXCATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).

Nulla da segnalare.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, AL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA XXXXXXXX PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).

20.01) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e su rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica a Valverde di Cesenatico ad una discreta distanza dal livello del mare.
- Compendio immobiliare alberghiero (Hotel XXXXXXXX) formato da albergo di n.4 piani, dependance di n. 3 piani, piscina, area esclusiva per il parcheggio privato e per il carico/scarico dei mezzi di servizio.
- Area recintata di mq 1.282 comprensiva delle sagome dei xxxxxxxcati delimitata su due lati contrapposti dalle vie Aristotele ed Archimede.
- Contesto urbanistico di tipo turistico-alberghiero con predominanza di strutture alberghiere da riqualificare.
- Ottima accessibilità carrabile e pedonale.
- Epoca di costruzione ante 1967 con un importante intervento di ampliamento e ristrutturazione nel 1990 che ha portato il complesso alberghiero all'attuale consistenza.
- Interventi di manutenzione straordinaria della zona giorno negli anni 2000, adeguamento impiantistico (elettrico e antincendio) nel 2014 e nuova sistemazione esterna nel 2018.
- Camere con caratteristiche tipologiche, arredi e impianti non adeguati (anni '70).
- Camere prive di funzionalità aggiuntive e confort come zanzariere o vasca/doccia con box e idromassaggio.
- Abitabilità dell'intero compendio alberghiero N°92 del 27.09.1991.
- Assenza di ascensore sia nell'hotel che nella dependance.
- Tipologia edilizia funzionale all'uso alberghiero con ridotta area esterna.
- Numero complessivo di camere (39) ridotto per un'adeguata competitività della struttura.
- Impianti e stato di conservazione discreto.
- Ridotta potenzialità urbanistica per futuri interventi a causa di area esterna ridotta e già sfruttata come indici urbanistici.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture turistico-alberghiere, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato di conservazione della struttura con finiture

datate in un contesto urbanistico da riqualificare, compensano una posizione geografica discreta in zona di interesse turistico-commerciale solo di tipo estivo/balneare.

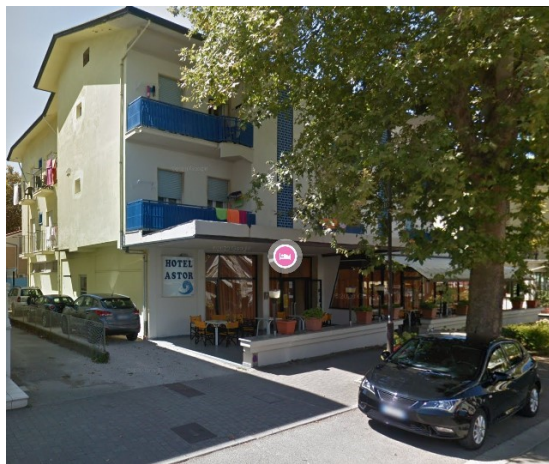
In relazione ai parametri di vendibilità, pertanto è possibile ipotizzare un grado di appetibilità discreto da parte del mercato immobiliare.

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- **COMPARABILE N°1 – HOTEL ASTOR**
via Euclide, 5 - Villamarina di Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.12.2021

(Notaio Dott. Antonella Odierna - Repertorio n. 14559)



Albergo di n. 3 piani formato da n. 28 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 2 senza balcone/bagno esclusivi e n. 8 con balcone e bagno cieco.

Via Euclide n.5 Villamarina di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 40 Part. 226 Sub 3 e Catasto Terreni Foglio 40 Part. 226 (ente urbano di mq 771).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 650.000,00.

I precedenti autorizzativi sono Licenza edilizia 1970, 1973 e 1975 – Concessione Edilizia N. 1979, 1982 e 1987 – Autorizzazione Edilizia 1988 – Concessione in Sanatoria 1993 – DIA 2008 – Permesso di Costruire 2009 e SCIA di variante 2012 (abitabilità non presente).

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "non determinabile" per assenza dell'impianto di riscaldamento.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo utilizzabile, con finiture architettoniche molto datate e area esterna non adeguata.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°1 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 50% le camere senza bagno/balcone e del 10% quelle con bagno cieco; da ciò si ottiene un valore unitario parametrato

di n. 26,2 camere.

Perciò il valore unitario di compravendita risulta pari a

$$€ 650.000,00/26,2 = € 24.809,16/\text{camera}$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 ricade nello stesso contesto geografico (terza fila dal mare invece di quarta fila dal mare), risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non è dotato di ascensore, non ha l'impianto di riscaldamento e presenta similari interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni pur essendo sprovvisto di abitabilità.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 non è dotato di piscina, non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, presenta finiture architettoniche più datate e un'area esterna non adeguata, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/- 5% per le finiture architettoniche più datate e l'area esterna inadeguata;

$$\text{da ciò } € 24.809,16 + 20\% + 10\% + 5\% = € 33.492,37/\text{camera}$$

➤ **COMPARABILE N°2 – PENSIONE SILLA**
viale Carducci n. 328 – Villamarina di Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2019

(Notaio Dott. Marco Gori - Repertorio n. 40792 - Raccolta n. 18325)



Viale Carducci n.328 Villamarina di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 40 Part. 178 Sub 5, 213 graffato 9 e Part. 178 Sub 6, 213 graffato 10.

Albergo di n. 4 piani formato da n. 20 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 2 singole, 2

con bagno cieco e un'abitazione a piano terra corrispondente a 3 camere.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 515.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967, Licenza edilizia 1961 e 1974, Abitabilità 1962, – Concessione Edilizia N. 1977 e 1980 – Abitabilità 1983 – Autorizzazione Edilizia 1997 - Sanatoria 1995 e SCIA in sanatoria 2019.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" indice di EPgl,nren pari a 219,71 Kwh/m2anno.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo non utilizzabile, con finiture architettoniche molto datate e area esterna non adeguata.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°2 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 45% le camere singole e del 10% quelle con bagno cieco, si ottiene un valore unitario parametrato di n. 21,9 camere.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari a

$$€ 515.000,00/21,9 = € 23.515,98/camera$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non è dotato di ascensore, non ha l'impianto di riscaldamento e presenta similari interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni con abitabilità.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 si trova in un contesto geografico migliore (prima fila sul mare invece di 4° fila sul mare), non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, non è dotato di piscina, presenta uno stato conservativo non utilizzabile, finiture architettoniche molto datate e un'area esterna non adeguata, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per le finiture architettoniche molto datate, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/-20% per la posizione migliore rispetto il livello del mare;

$$\text{da ciò } € 23.515,98 + 20\% + 10\% + 10\% - 20\% = € 28.219,18/camera$$

➤ **COMPARABILE N°3 – HOTEL RIVIERA**
viale delle Nazioni n. 124 – Gatteo Mare (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2019

(Notaio Dott. Vincenzo Minichini - Repertorio n. 5259 - Raccolta n. 4527)



Via delle Nazioni n. 124 Gatteo Mare (FC) distinto in Catasto Urbano al Foglio 1 Part. 107 Sub 10 e sub 11.

Albergo di n. 4 piani formato da n. 33 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 9 con bagno cieco e un'abitazione a piano terra rialzato corrispondente a 2 camere.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 640.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967, Licenza edilizia 1968, Sanatoria del 1989, 1994 e 2008 – Concessione Edilizia del 1995 – Varianti del 1998, 2008, 2011 e 2013 – CIL del 2015 e Abitabilità del 1962, 1973 e 2017.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "non determinabile" per assenza dell'impianto di riscaldamento.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo utilizzabile, con finiture architettoniche normali e area esterna inesistente.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°3 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 10% le camere con bagno cieco, si ottiene un valore unitario parametrato di n. 34,1 camere.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari a

$$€ 640.000,00/34,1 = € 18.768,33/camera$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°3 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non ha l'impianto di riscaldamento, si trova alla stessa distanza dal mare (3° o 4° fila), presenta simili interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni con abitabilità finale, stato conservativo simile, stesso livello di finiture architettoniche ed è utilizzabile.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 ha l'ascensore, si trova in un contesto geografico peggiore dal punto di vista turistico (Gatteo Mare invece di Villamarina di Cesenatico), non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, non è dotato di piscina, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/-10%

per la presenza di ascensore, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/- 10% per il contesto geografico peggiore di Gatteo Mare;

da ciò € 18.768,33 +20% -10% +10%+ 10% = € 24.398,83/camera

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (atti di compravendita comparabili con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

(€ 33.492,37+ € 28.219,18 + € 24.398,83) / 3 = € 28.703,46 camera

IMMOBILI COMPARABILI CON ATTI DI COMPRAVENDITA	VALORE ATTO	N. CAMERE	comp.	VALORE CAMERA
HOTEL ASTOR - VILLAMARINA	650.000,00 €	26,2		24.809,16 €
n. 28 camere (2 senza bagno/balcone 50% e 8 bagno c. 10%)= n. 26,2 camere paramtrate				
PISCINA ASSENTE			20%	29.770,99 €
STRUTTURA NON COMPETITIVA			10%	32.251,91 €
FINITURE ARCHITETTONICHE DATATE			5%	33.492,37 €
PENSIONE SILLA - VILLAMARINA	515.000,00 €	21,9		23.515,98 €
n. 20 camere (2 singole 45% e 2 bagno c.10%) con abitaz. pari a 3 cam.= n. 21,9 camere param.				
PISCINA ASSENTE			20%	28.219,18 €
FINITURE ARCHITETTONICHE DATATE			10%	30.570,78 €
STRUTTURA NON COMPETITIVA			10%	32.922,37 €
1° FILA SUL LIVELLO DEL MARE			-20%	28.219,18 €
HOTEL RIVIERA - GATTEO MARE	640.000,00 €	34,1		18.768,33 €
n. 33 camere (9 bagno c.10%) con abitaz. pari a 2 cam.= n. 34,1 camere paramtrate				
PISCINA ASSENTE			20%	22.521,99 €
PRESENZA DI ASCENSORE			-10%	20.645,16 €
STRUTTURA NON COMPETITIVA			10%	22.521,99 €
CONTESTO GEOGRAFICO A GATTEO MARE			10%	24.398,83 €
VALORE CAMERA				28.703,46 €

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Il numero di camere e le dotazioni, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica, alle caratteristiche tipologiche, tecniche e/o

dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato.

Le dotazioni interessate sono n. 39 camere di cui n. 5 senza balcone, n. 2 con bagno cieco e n. 3 utilizzate come stanze di servizio, con piscina e parcheggio privato.

A tale scopo quindi viene introdotto un coefficiente del 5% in meno per le camere senza balcone e del 10% in meno per le camere con bagno cieco e per quelle utilizzate come camere di servizio.

Pertanto ai fini della valutazione il numero delle camere complessivo è pari a n. 38,25.

20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Il compendio immobiliare pignorato risulta in capo alla società esecutata per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

$$n. 38,25 \times € 28.703,46 = € 1.097.907,24$$

- DEDUZIONE COSTI PER REGOLARITA' URBANISTICA E RIPRISTINI

In riferimento alle opere sanabili (lievi modifiche di porte, aperture e vani) e a quelle da ripristinare (uso improprio di alloggio residenziale e di camere a servizio) viene riconosciuto un valore di € 10.000,00 per la pratica in sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione amministrativa, diritti di segreteria, aggiornamento catastale finale e il ripristino con rimozione di arredi e impianti collegati agli usi impropri.

$$\text{e pertanto } € 1.097.907,24 - € 10.000,00 = € 1.087.907,24$$

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

- DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

- DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 108.790,72.

20.05) VALORE FINALE DI STIMA

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

$$€ 1.087.907,24 - € 108.790,72 = € 979.116,51$$

e per arrotondamento **€ 979.000,00** (*novescentosettantanovemilaeuro/00*)

21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.

Gli immobili risultano in capo alla società esecutata per la quota piena ed intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC..) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.

Piena proprietà di Hotel XXXXXXXX in via Aristotele n. 30, di dependance su via Archimede e di piscina.

L'hotel si sviluppa su 4 piani e la dependance su 3 piani; entrambe le strutture sono sprovviste di ascensore.

L'area di proprietà è rettangolare e delimitata su due lati contrapposti dalle strade (via Aristotele e via Archimede); la superficie complessiva compresa di sagome dei xxxxxxxcati è pari a mq 1.282.

La costruzione risale a prima del 1967 e il titolo valido che ha comportato un procedimento di nuova abitabilità è la Concessione Edilizia N° 9 del 02.02.1990 per l'ampliamento della sala da pranzo, la costruzione della piscina a piano primo e l'asservimento della dependance come albergo, con relativa Convenzione con il Comune di Cesenatico del 23.01.1990 e Abitabilità N°92 del 27.09.1991.

Le pratiche edilizie successive si riferiscono ad interventi di manutenzione straordinaria come la rimozione di veranda nella dependance, nuove sistemazioni esterne (recinzioni, cancelli, pavimentazioni e passi carrai) e adeguamento degli impianti elettrico ed antincendio; il titolo più recente risale al 2014 e 2018.

Nelle strutture sono state rilevate lievi difformità da sanare e alcuni ripristini da effettuare: uso improprio di un'abitazione residenziale a piano secondo della dependance e di alcune camere di servizio del piano mansardato dell'hotel.

Negli anni l'Hotel XXXXXXXX, oltre ad essere stato ampliato e ristrutturato nel 1990, presenta uno stato di conservazione discreto nella zona giorno con finiture estetiche degli anni 2000 e uno stato di conservazione solo sufficiente per le camere che presentano finiture architettoniche degli anni '70.

Il compendio alberghiero è distinto in Catasto Xxxxxxcati al Foglio 40 Part. 479 Sub 1 (cat. D/2) e in Catasto Terreni Foglio 40 Part. 479 (ente urbano di mq 1.282).

Alla data dei sopralluoghi (07.07.2024, 13.09.2024 e 20.12.2024) la proprietà pignorata si presentava accessibile sia da via Aristotele che da via Archimede in area ben identificata e identificabile.

L'immobile è occupato in forza di un contratto di locazione registrato valido dal 01.04.2017 al 31.03.2026; il canone di locazione è determinato in € 50.400,00 all'anno e sono a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari.

La dotazione dell'Hotel XXXXXXXX è n. 39 camere doppie con piscina e parcheggio privato.

VALORE LOCATIVO

L'Hotel XXXXX è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente e sulla base delle ricerche di mercato in strutture similari, il valore di locazione per camera oscilla da € 1.600,00 ad € 2.000,00 in funzione del livello di finiture e di stato di conservazione dell'immobile.

Sulla base dei criteri analizzati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore, ritiene che il valore più appropriato sia quello inferiore e pari ad € 1.600,00 con un canone annuo complessivo pari ad € 1.600,00 X 39 (camere) = € 62.400,00 da considerare per un anno intero e pertanto € 5.200,00 al mese.

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.

Il compendio immobiliare dell'Hotel XXXXXXXX (ex Villa Xxxxxxx) è asservito alla dependance staccata e alla piscina tramite specifica convenzione edilizia del Comune di Cesenatico (Notaio Antonio Porfiri 23.01.1990) comprensivo del terreno di pertinenza.

Il compendio alberghiero dell'Hotel XXXXXXXX è pertanto vendibile in LOTTO UNICO.

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.

La società "XXXXXXXX" con sede in Sofia (Bulgaria) è iscritta presso il competente Registro di Commercio Bulgaro con il numero 204318435 e contemporaneamente in Italia dal 07.02.2018 è stato attribuito il codice fiscale italiano 90077430404 come da comunicazione Agenzia delle Entrate (vedi All.11).

Si precisa che la società bulgara denominata XXXXXXXXXXXXXXXX, in Italia con il codice fiscale 90077430404 è identificata con il nominativo XXXXXXXXXXXXXXXX.

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.

Trattandosi di società bulgara per la quale non è stato possibile reperire la relativa visura camerale né bulgara e né italiana, non si segnala nulla.

26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.

Nulla.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE

SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.

Gli Immobili sono intestati a società e per cui sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).

29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, viene inviata entro l'udienza (28.04.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari e sia al xxxxxxxxre procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 12).

Entro 30 giorni dal 28.04.2025, il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, viene inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI XXXXXXXXRI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON

COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, viene inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 12).

La nota dei compensi, viene trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto.

L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.

L'Esperto ha ispezionato personalmente la proprietà oggetto di stima.

Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.

Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.

E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

○ Allegato "A" *
○ Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
○ All.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALLA SOCIETA' ESECUTATA
○ All.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE CATASTALI
○ All.03 - ELABORATI GRAFICI
○ All.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
○ All.05 - ATTI di PROVENIENZA DEL BENE
○ All.06 - VISURA CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE
○ All.07 – CONVENZIONE COMUNE DI CESENATICO 1990 – NOTAIO ANTONIO PORFIRI
○ All.08 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e CONTRATTO DI LOCAZIONE
○ All.09 - PRECEDENTI EDILIZI
○ All.10 – APE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
○ All.11 – COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE (SOCIETA' ESECUTATA E P.IVA)
○ All.12 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 26.03.2025

Con osservanza

CTU Stimatore Arch. Enrica Rossi

