

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 48/2024

Promossa da:

.....

Contro

.....

1

RELAZIONE PERITALE "EPURATA"

Custode Giudiziale: Dott.ssa Emanuela Lupi

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 12
- Punto 1)** pagine da 12 a 13: Comunicazione all'esecutato dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 13 a 36: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 36 a 38 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 38 a 41: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico dell'esecutato e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 41: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagina 41: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine 42 e 43: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagina 44: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 44: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagine 44 e 45: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagina 45: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 45 a 49: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 50: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 51: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine da 51 a 52; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagine 52 e 53: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 54: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 54 a 57: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 58: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine da 58 a 61: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 62: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 62: Codice fiscale dell'esecutato.
- Punto 25)** pagina 62: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagina 62: Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 63: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 63: Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 63: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagine 63 e 64: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 64: Invio relazione all'esecutato;
- Punto 32)** pagina 64 e 65;CDU
- Punto 33)** pagine da 65 a 68: Conclusioni.

- PREMESSA

Operazioni peritali eseguite:

- visure catastali presso l'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Catasto;
- ricerche presso l'Ufficio dell'Agencia del Territorio di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare;
- ricerche presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Cesena;
- ricerche presso il Comune di Cesenatico per verificare la regolarità amministrativa dell'immobile, ai sensi della Legge 47/85;
- ricerche presso il Catasto Energetico Regione Emilia Romagna per la verifica di Certificazione APE.
- richiesta presso la Camera di Commercio di Forlì Cesena della Visura Camerale della Società Esecutata;
- sopralluogo di inizio operazioni eseguito il 18/09/2025 alla presenza del Custode Giudiziale Dott.ssa Emanuela Lupi e ai collaboratori dello scrivente Fabio Fontemaggi e Giulia Ricci. Nell'occasione, per l'intera giornata, lo scrivente assieme ai due collaboratori ha provveduto a rilevare interamente l'immobile ad uso albergo sia internamente sia esternamente con strumentazione laser e con strumentazione gps.
- redazione di pratica di aggiornamento catastale al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al fine di inerire in mappa un corpo di fabbrica accertato in loco e non rappresentato nella mappa catastale dei terreni, il tutto per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo.
- redazione di variazione di aggiornamento catastale al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, per rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo, sia come disposizione interna sia

per uso dei locali;

- redazione di nuove Certificazioni APE dell'attività ad uso albergo poiché quella agli atti redatta dal Certificatore Energetico incaricato dal precedente Perito Stimatore era inficiata da errori ed inoltre poiché a seguito della pratica di aggiornamento catastale eseguita l'identificativo della proprietà (sub.) modificava e quindi non corrispondente al dato indicato nell'APE in essere.

-QUESITI.

1. *provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, 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 sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;*
2. *identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di 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;*
3. *verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi*

danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

4. 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 creditore 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.**
5. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;
6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);
7. 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 è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi

inoltre le modalità 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.

- 8. 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;*
- 9. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché 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;*

- 11.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;**
- 12.provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;
- 13.per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è 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 conformità degli impianti accessori.
- 14.in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto ,

- della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 16.verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 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 sin da ora che per la redazione dell'APE sarà 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 pluralità di immobili;
- 17.ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati 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 fabbricati 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 attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

18. qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

19. qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già 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 necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, 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);

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 metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed 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, nonché per la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (**da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale**);

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 divisibilità, a predisporre uno o più 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 corrispondente alle quote; **PROVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE 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 unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;
- 23.precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;
- 24.acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;
- 25.acquisisca copia del 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 convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;
- 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 copia di tali documenti;
- 27.verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché 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);

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 è soggetto;

29. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

30. provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso **I'ALLEGATO "A"**) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); I'ALLEGATO "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.

31. provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo 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 nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

32. Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

- RISPOSTA AI QUESITI.

nell'atto di 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;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2024 Rep. n° 956 a favore di contro la Società, dal quale risulta pignorata **l'intera proprietà**, di immobile ad uso albergo sito in Comune di Cesenatico, identificato al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450, cat. D/2 e al **Catasto Terreni** del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450.

Trascritto a Forlì il 18/04/2024 Art. 4.827.

LOTTO UNICO

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali eseguite dallo scrivente a seguito dell'approvazione della pratica di aggiornamento catastale redatta e presentata dallo scrivente sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati al fine di rendere conforme la planimetria catastale e la mappa dei terreni, allo stato dei luoghi accertato alla data del sopralluogo.

INTERA PROPRIETA' di fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel" sito in Ponente di Cesenatico, Viale Giovanni Da Verrazzano n° 14 con area cortilizia pertinenziale in parte occupata da piscina e locali di servizio, il tutto identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico,

al Foglio 7,

Particella 450 sub. 1 (ex part. 450), Z.C. 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 10.571, (classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

in capo alla ditta catastale:

....., , **proprietaria per 1/1**

Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico,

al **Foglio 7**,

Particella 450, Ente Urbano di mq. 1.026

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con Viale Giovanni Da Verrazzano; con la proprietà alberghiera (part. 393) di proprietà dei sigg.ri; con la proprietà alberghiera (part. 451 e 448) di proprietà della Soc.; con la proprietà alberghiera (part. 420) di proprietà della; salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà immobiliare oggetto di procedura è ubicata in Comune di Cesenatico, zona Ponente della cittadina facilmente raggiungibile con mezzi pubblici e privati. Il tessuto urbanistico è caratterizzato da attività alberghiere, negozi e fabbricati condominiali prevalentemente abitati durante la stagione estiva. La zona di Ponente di Cesenatico è caratterizzata da una serie di fabbricati un tempo adibiti a colonie marittime in stato di abbandono ubicate in fregio all'arenile. La zona di Ponente è divisa dalla zona di Levante dal molo che divide le due zone balneari di Cesenatico.



DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Trattasi di albergo denominato "Hotel Ori" a tre stelle costruito nei primi anni '70 a circa 50 metri dal mare che si compone di n° 27 camere doppie autorizzate comunalmente come desumibile dall'elaborato grafico fornito dal Comune di Cesenatico allegato alla CE in Sanatoria n° 866/1990.

Successivamente alla sua costruzione l'immobile è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati nel tempo titoli autorizzativi (l'ultimo titolo edilizio risale al 2014).

L'immobile si eleva per 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, eretto su terreno pertinenziale che ne costituisce il sedime e la corte di complessivi mq. 1026 catastali. Detta area cortilizia in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte in autobloccanti ed in parte in materiale antigelivo da esterno con mosaici; in parte a zona parcheggio, in minima parte a zona verde con aiuole con piante di vario genere e essenza (palme, etc..) ed infine è occupata da piscina interrata.

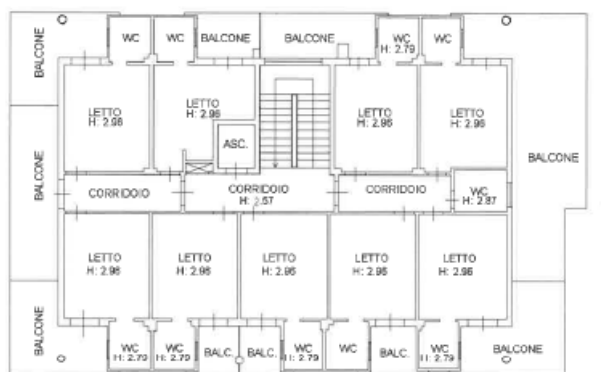


La corte pertinenziale dell'albergo si presenta delimitata da recinzione in

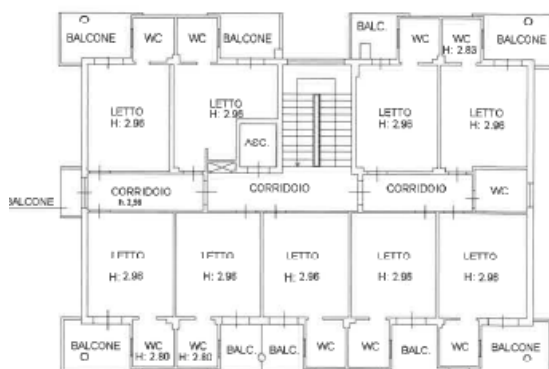
paletti in ferro e rete metallica mentre sul fronte strada è in parte delimitata da solo balaustra in cemento di colore bianco.



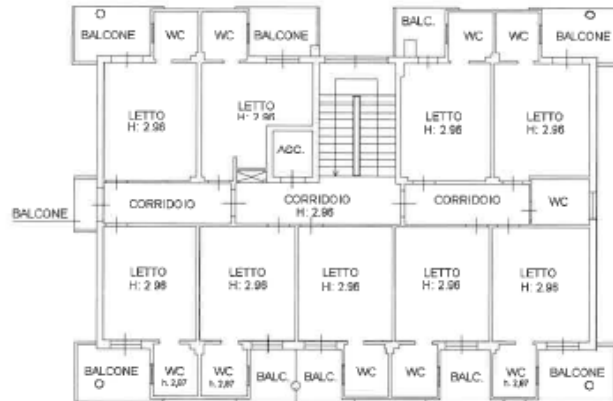
E' costituito da n° 27 camere doppie, autorizzate comunalmente, distribuite su tre piani (secondo-terzo e quarto).



PIANO SECONDO



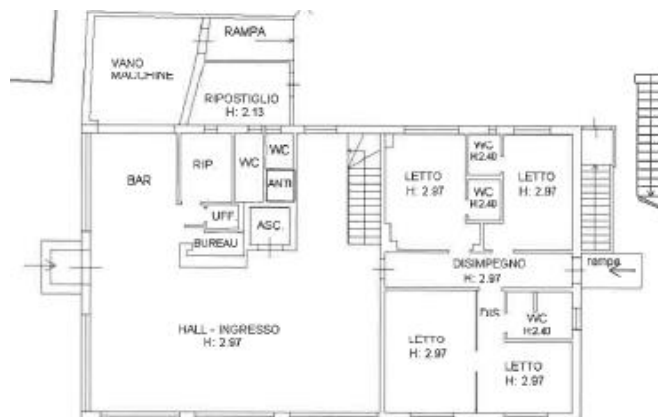
PIANO TERZO



PIANO QUARTO

In occasione del sopralluogo sono state accertate altre camere da letto ricavate da un uso improprio di alcuni vani autorizzati ad altro uso. Nel dettaglio:

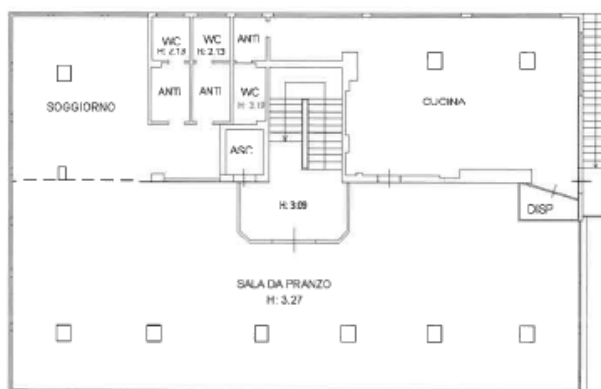
- al piano terra sono state accertate n°3 camere da letto ricavate impropriamente e senza autorizzazione al posto di vano cucina, soggiorno, pranzo come desumibile dalla ricostruzione degli elaborati grafici forniti dal Comune di Cesenatico;



CORTE ESCLUSIVA

- al piano primo sottostrada sono state accertate n° 3 camere destinate al

L'immobile ad uso albergo oltre a ospitare le camere per il pernottamento, al piano terra si compone di una luminosa hall-reception con zona bar, servizi igienici e piccolo locale ripostiglio/ufficio; al piano interrato da locali di servizio all'attività stessa come lavanderia, dispensa, ripostiglio e centrale termica; al piano primo un'ampia e luminosa sala da pranzo-colazione con angolo servizi igienici e una cucina con anch'essa dotata di propri servizi igienici.



PIANO PRIMO

Al piano quinto oltre a ospitare le camere di servizio del personale anch'esse tutte dotate di proprio servizio igienico sono posti locali di servizio dell'attività come vano tecnico per ascensore, guardaroba, etc..

L'immobile ha una struttura portante di tipo misto, con copertura a tetto dotata di solo carta catramata che in alcuni punti presentava "rattoppi" dovuti a interventi di ripristino avvenuti nel tempo e zone con punti in cui la carta catramata è distaccata e/o sollevata dal sottofondo di copertura.



Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e con zona pressochè completamente vetrata, vedasi facciata continua su viale G. da Verazzano del piano primo della zona sala da pranzo. Esteticamente l'immobile si presenta gradevole specie sulla facciata principale verso la strada grazie agli elementi decorativi nei balconi (pilastri e cornici) che spezzano la continuità della facciata rendendola graziosa e movimentata.

22



Di diverso appeal estetico invece le facciate interne specie quelle del retro e del lato mare che essendo meno esposte al sole anche per la vicinanza degli altri fabbricati in alcuni punti presentavano distacchi della tinteggiatura e dell'intonaco e anche la tinteggiatura stessa presentava la necessità di

interventi manutentivi.



23

Oltre alla necessità di interventi alle facciate l'immobile presenta la necessità di interventi anche all'estradosso del cornicione sia della copertura che dei balconi/terrazzi creati con elementi decorativi posizionati in secondo momento rispetto alla costruzione originaria che presentavano in alcuni punti crepe, distacchi e ammaloramenti generalizzati.



La fruizione interna dell'albergo e il collegamento/raggiungimento dei vari piani (terra-quinto) avviene sia per mezzo di scale interne che al piano terra sono a vista nella zona hall sia per mezzo di ascensore di ridotte dimensioni che non consente a tutti i tipi di carrozzina e/o sedia a rotelle di entrarci, pertanto non adeguato alla normativa per portatori di handicap.



E' dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione estiva con pompa di calore in ogni stanza da letto e nei vani giorno di aggregazione (sala da pranzo, hall, etc.); oltre a caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda sanitaria con accumuli



25



L'albergo non è dotato di locali e spazi per i portatori di handicap previsti dalla normativa per i luoghi privati di uso pubblico (stanze da letto e bagni).

Nell'insieme l'albergo risulta essere di medie dimensioni, ben dimensionato e progettato, in particolare per la parte dei servizi giorno anche se non è dotato di strutture complementari quali potrebbero essere zona fitness, zona benessere, etc...)

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione generalizzati sia interni sia esterni, oltre a adeguamenti vari anche al fine di rendere alcune zone più appetibili commercialmente e in linea con le attuali esigenze e richieste turistiche (vedasi moquette ancora degli anni '70 nelle camere da letto)

L'albergo ha una pavimentazione in materiale ceramicato di varia forma e colore al piano terra e al piano primo e in moquette nei piani secondo-terzo-quarto e quinto sia nelle zone di disimpegno e corridoio sia nelle camere da letto.





27

Al piano interrato invece la pavimentazione è in materiale ceramicato/graniglia ed in parte in solo battuto di cemento (centrale termica, etc..)





I bagni delle camere da letto sono di medie dimensioni e alcuni dei quali sono stati oggetto di controsoffittatura poiché presentavano segni di umidità dovuti anche a rotture passate di alcuni scarichi dei bagni tutti incollonati gli uni sugli altri.

28



I medesimi hanno rifiniture successive all'epoca della loro costruzione (presumibilmente a fine anni '90) salvo quelli della zona cucina che

presentano i materiali di rifinitura degli anni '70. I bagni delle camere da letto sono dotati di tutti i vasi sanitari e box doccia.



Quelli della cucina solo di lavandino, water e doccia a pavimento (piletta).



Quelli della zona sala da pranzo sono costituiti da zona anti bagno con lavandini e w.c. con vasi sanitari.



I balconi sono pavimentati con materiale ceramicato/gres antigelivo e sono dotati di parapetto in profilati metallici ed in parte in muratura, oltre a divisori di separazione l'uno dall'altro con elementi in ferro e vetro. Alcuni parapetti in metallo presentano segno di ruggine mentre le parti in muratura presentano crepe.

30



Gli infissi esterni sono di varia tipologia: in pvc e vetro, in legno e vetro semplice, ed in parte in alluminio anodizzato e vetro, corredati di tapparelle in pvc. Le camere da letto nella loro quasi totalità sono dotate di infisso esterno

in legno e vetro semplice con tapparelle in pvc.



31



Le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle di compartimentazione

-Geom. Galassi Giampiero-
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)
Tel 0547-1932300
Mail: geom.galassi@virgilio.it
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

fra la zona vano scala di arrivo fra i vari piani e il corridoio di disimpegno di accesso alle camere sono del tipo REI.



Anche la porta di separazione fra la sala da pranzo e la cucina è del tipo Rei.

32



La zona cucina e servizi ad essa annessi ha una pavimentazione in materiale ceramicato risalente agli anni '70 in alcuni punti con mattonelle crepate e rotte e, le pareti rivestite in materiale ceramicato come da disposizioni AUSL per i

locali di preparazione cibo anch'esse degli anni '70 e in alcuni punti sbeccate.



L'albergo dispone di scala esterna che collega il piano terra al piano primo/sala da pranzo, completamente rivestita in alcuni punti rovinata, che funge da scala di emergenza esterna dalla sala da pranzo.

33



Tale scala esterna si presentava carente di manutenzione con diverse gradini con rivestimento rovinato/rotto e/o sbeccato.



Gli impianti (tutti) in generale necessitano di interventi di riammodernamento e/o adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

Lo scrivente non è in grado di riferire compiutamente sulle manutenzioni eseguite o da eseguire all'impianto idrico sanitario, anche al fine di rispettare le normative per la prevenzione della salmonella (da eseguirsi nei locali ricettivi), ed inoltre non è in grado di attestare la conformità degli impianti elettrici, idrico-sanitario, gas metano, etc.. in quanto non sono state reperite le conformità degli stessi e poiché gran parte degli stessi sono di vecchia realizzazione.

In tutte le camere da letto e in quasi tutta la totalità degli altri ambienti sono presenti i rilevatori anti -fumo ed estintori nei corridoi e nel corridoio di ogni piano quadro naspì antincendio, sirena per allarme antincendio e pulsante antincendio.



L'albergo risulta inadeguato alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne il numero minimo di camere ospiti necessario per Legge, sia per l'ascensore che è di dimensioni ridotte che non consente l'uso da parte di soggetti in carrozzina.

Si intende inoltre precisare che n° 3 stanze del piano interrato, alla data del sopralluogo erano utilizzate impropriamente e in difformità all'autorizzato come camere da letto. Tali stanze non possono essere adibite a camere da letto né per stato abilitato né per le condizioni accertate in sede di sopralluogo con i segni di umidità e muffa oltre a cattivo odore per cui sono da ritenersi locali non adeguati ad essere utilizzati a locali abitativi per carenza di requisiti di

salubrità e igienico-sanitari.

A livello urbanistico-edilizio l'immobile, rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Cesenatico ed allegati ai titoli edilizi è stata accertata al piano terra la diversa distribuzione interna (spostamento di pareti) e nel medesimo piano la realizzazione di n° 2 bagni senza titolo autorizzativo.

All'esterno invece, all'interno della corte, rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Cesenatico ed allegati ai titoli edilizi è stata accertata la costruzione di un manufatto ad uso ripostiglio, in aderenza all'albergo che oltretutto ostruisce parte della superficie finestrata dei servizi igienici della zona hall, realizzato senza titolo autorizzativo (da rimuovere).



In generale l'immobile oltre alla necessità agli interventi di manutenzione precedentemente descritti sono necessari interventi manutentivi agli infissi in legno delle camere che si presentano rovinati e ad alcune pareti di alcune stanze che presentavano fori e crepe varie.

////////////////////////////////////

- 3.0) verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino

all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi.

ATTO DI PROVENIENZA

-Con Atto di fusione di Società per incorporazione a rogito del Dott. Notaio del 27/12/2005 Rep. N° 6157 fra la Società e la, la Società si fondeva e si incorporava alla la quale diveniva proprietaria fra gli altri, dell'intera proprietà dell'immobile ad uso albergo (ante proprietà) sito in Comune di Cesenatico e identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 426 e al Catasto Terreni al Foglio 7 Particella 450 di mq. 1.026.

Trascritto a Forlì il 29/12/2005 Art. 15.038.

NB: con variazione catastale del 28/06/2011 Pratica n° FO0120214 in atti dal 28/06/2011 la particella 426 al Catasto Fabbricati veniva soppressa allineandosi al Catasto Terreni e quindi diventando Particella 450.

- Con Atto di compravendita a rogito del Notaio del 29/10/2002 Rep. N° 91352/7188 la Società acquistava dai signori: per la quota di 3/6 di proprietà; per la quota di 1/6 di proprietà; per la quota di 1/6 di proprietà e Ori Angelo per la quota di 1/6 di proprietà, l'intera proprietà dell'immobile ad uso albergo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426.

Trascritto a Forlì il 07/11/2002 Art. 12.006.

NB: l'atto è stato oggetto di annotazione per accettazione tacita di eredità a rogito del Dott. Notaio del 29/10/2002 Rep. n° 91352 con il quale le sig.re accettavano l'eredità del defunto .. dal quale per successione avevano ereditato per le rispettive quote il bene venduto alla Società

Trascritto a Forlì il 03/01/2006 Art. 91.

Storia antecedente al ventennio

Anteriormente al ventennio la proprietà dell'immobile oggetto di procedura era di proprietà prima dei sig.ri per la quota di 1/2 ciascuno, e dal 2001 di proprietà dei signori per 3/6 e degli eredi del defunto per la quota di 1/6 ciascuno.

////////////////////////////////////

- 4.0) 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 creditore 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.

38

Formalità pregiudizievoli a nome della Società Esecutata

Lo scrivente ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della Società Esecutata:e per identificativo catastale dell'immobile pignorato accertando le seguenti formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 23/03/2024 Rep. n° 956 a favore di contro la Società, dal quale pignorata l'intera proprietà, di immobile ad uso albergo sito in Comune di Cesenatico,

identificato al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450, cat. D/2 e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450 (oggi part. 450 sub. 1)
Trascritto a Forlì il 18/04/2024 Art. 4.827.

ISCRIZIONI

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 21/01/2008 Rep. N° 8377/5084 dell'importo totale di €. 600.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00 a favore del creditore contro debitore ipotecario gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426 (oggi particella 450 sub. 1) e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450.

Iscritta a Forlì il 23/01/2008 Art. 365.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30/12/2005 Rep. N° 6193/3440 dell'importo totale di €. 1.400.000,00 a fronte di un capitale di €. 700.000,00 a favore della contro Società gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426 (oggi particella 450 sub. 1) e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450.

Iscritta a Forlì il 03/01/2006 Art. 44.

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 30/12/2005 Rep. N° 6192/3439 dell'importo totale di €. 2.400.000,00 a fronte di un capitale di €. 1.200.000,00 a favore della contro gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426 (oggi particella 450 sub. 1) e al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 7 Particella 450.

Iscritta a Forlì il 03/01/2006 Art. 43.

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome dei precedenti proprietari:e per precedente identificativo catastale Dalla ricerca eseguita a nome dei sigg.ri non sono emerse formalità pregiudizievoli attive riguardanti la proprietà immobiliare oggetto della presente procedura e relazione.

Al contrario, invece, dall'ispezione eseguita a nome della Società e per precedente identificativo catastale (part. 426 al CEU del Comune di Cesenatico) è stata accertata l'iscrizione di un'ipoteca attiva contro la società Ste.vi srl gravante la proprietà immobiliare oggetto di procedura, ed in dettaglio:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 29/10/2002 Rep. N° 91353/7189 dell'importo totale di €. 1.145.000,00 a fronte di un capitale di €. 671.000,00 a favore della contro gravante l'intera proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426 (oggi particella 450).

40

Iscritta a Forlì il 12/11/2002 Art. 4.012.

NB: tale ipoteca seppur ultraventennale non risulta nei Registri Immobiliari annotata né per cancellazione né rinnovata.

////////////////////////////////////

- 5.0) prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì:

* Sezione Catasto Fabbricati di Cesenatico, è stata richiesta copia della planimetria catastale del fabbricato ad uso albergo aggiornata dallo scrivente al fine di rendere conforme la situazione Catastale allo stato dei luoghi.

In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec comunicava che per la proprietà oggetto di procedura e richiesta risulta registrato e in essere:

- un atto di variazione di contratto di affitto di azienda datato 02/10/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 02/11/2023 al n.1279, Serie 3.

Tale contratto, veniva redatto in variazione al Contratto di affitto d'azienda alberghiera denominata "....." redatto dal Notaio .. il 26/05/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/06/2020 Al n° 4088 Serie 1T, fra i signori in qualità di legale rappresentante della Società esecutata e il Sig. in qualità di legale rappresentante della Società "...", previsto per la durata di un anno con decorrenza dal 26/05/2020 e termine il 31/10/2020 tacitamente rinnovabile di anno in anno;

La variazione di contratto in essere prevedeva di comune accordo fra le parti di rideterminare il canone annuo di affitto per la sola annualità in corso in €. 95.000,00 oltre Iva nella misura di Legge prevista anziché €. 120.000,00 oltre Iva per difficoltà di pagamento del canone di affitto concordato da parte dell'affittuario.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile ad uso albergo era in uso e nella disponibilità della Società ".....", in virtù di contratto di affitto d'azienda registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena.

Valore locativo

Considerato il numero di camere, l'ubicazione, le dotazioni dell'albergo, lo stato manutentivo generalizzato dell'immobile che necessita di interventi di riammodernamento e di manutenzione, le attuali quotazioni degli affitti in zona

per beni simili, considerata anche la breve durata dell'attività annuale (stagione estiva da Giugno a Ottobre) l'andamento turistico dell'ultimo anno e in generale le presenze turistiche registrate per la stagione estiva 2025 in tutta la riviera romagnola che ha registrato presenze prevalentemente durante il weekend mentre in periodo come Luglio scarsa presenza durante tutto il mese, si ritiene congruo per il solo immobile ad uso albergo e suoi servizi ad esso correlati, al netto di tutto il resto ricompreso nel contratto di affitto d'azienda (mobilio, attrezzature varie, stoviglie, etc...) si ritiene congruo un canone di affitto pari a €. 52.000,00 annui oltre IVA.

//

-8.0) *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;*

La proprietà oggetto di procedura è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Cesenatico, di destinazione e ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompresa, oltre ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64.

//

-9.0) *provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Non vi sono vincoli del tipo indicato, trattandosi di un fabbricato ad uso albergo indipendente edificato su area di corte e pertinenza esclusiva.

//

-10.0) verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché 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;

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare riguardanti il mantenimento dell'immobile si possono quantificare in €. 12.000,00 annue circa, al netto delle imposte.

//

--11.0) 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;

In base agli atti amministrativi rilasciati e inviati dal Comune di Cesenatico, la destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva è "albergo" con locali di servizio annessi all'attività ricettiva e area cortilizia pertinenziale adibita ad area di manovra e aree verdi con piscina.

//

-12.0) provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

Al momento della presente relazione non si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesenatico il Certificato di

Destinazione Urbanistica della proprietà poiché normativamente non è necessario per il trasferimento del bene oggetto di procedura essendo un fabbricato albergo con terreno pertinenziale già censito al Catasto Fabbricati la cui superficie totale è inferiore a 5.000 metri quadrati.

Qualora al momento del trasferimento della proprietà si rendesse necessario comunque il CDU, lo scrivente Perito Stimatore si rende sin da ora disponibile all'acquisizione.

////////////////////////////////////

- 13.0) per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è 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 conformità degli impianti accessori.

45

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà oggetto di procedura. L'ufficio preposto a seguito di ricerca interna negli archivi comunali forniva l'elenco degli atti amministrativi/autorizzativi che hanno riguardato la proprietà e tutta la documentazione ad essa relativa (titoli, elaborati grafici, etc...) salvo per alcune pratiche edilizie che forniva dichiarazione di non reperimento negli archivi comunali.

Nel dettaglio la proprietà immobiliare è stata oggetto dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

Licenza per lavori edili N° 132 del 09/03/1968

-Licenza per lavori Edili n° 132 del 1968 rilasciata dal Comune di Cesenatico

per la costruzione di un edificio ad uso pensione in via Toscanelli di piani 5 più corpo tecnico e vani n° 40 più servizi.

Variante Edilizia Prot. n° 9784 del 01/12/69

-Variante Edilizia Prot. n° 9784 del 01/12/1969, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per la formazione del tetto e relativi servizi nel sottotetto.

Variante Edilizia Prot. n° 13337 del 27/12/1969

-Variante Edilizia Prot. n° 13337 del 27/12/1969, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per alcune modifiche al piano sala.

Variante Edilizia Prot. n° 1280 del 23/02/1970

-Variante Edilizia Prot. n° 1280 del 23/02/1970, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per formazione della cantina e chiusura parziale del portico.

Variante Edilizia Prot. n° 2079 del 09/03/1971

-Variante Edilizia Prot. n° 2079 del 09/03/1971, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per alcune modifiche al piano attico.

Decreto di Abitabilità Bolletta n° 18 del 10/01/1972

- Decreto di Abitabilità Bolletta n° 18 del 10/01/1972 rilasciato dal Comune di Cesenatico con il quale si dichiarava che la costruzione di cui alla Licenza 132/68 per i cui lavori iniziati il 14/02/1969 e terminati il 18/05/1970, era abitabile dal 10/01/1972 escluso cantina e sottotetto.

Concessione in Sanatoria n° 866 del 13/07/1990

-Concessione in Sanatoria n° 866 del 13/07/1990 rilasciata dal Comune di Cesenatico per opere in difformità alla Licenza Edilizia 132/68 e successive varianti, consistenti in: maggiore altezza interna e diversa sagoma della copertura al piano attico; aumento della superficie praticabile dei balconi al

piano secondo, terzo e quarto; formazione di veranda in alluminio e vetri lato est del piano terra.

Autorizzazione n° 99 del 20/05/1986

-Autorizzazione Edilizia n° 99 del 20/05/1986 Prot. n° 7339/86 rilasciata dal Comune di Cesenatico per posa in opera di cisterna in c.a.v. per serbatoio di accumulo acqua potabile.

-Comunicazione di Inizio Lavori del 30/05/1986 Pg 11599.

-Comunicazione di Fine Lavori del 17/11/1986 PG 22787 con il quale si dichiarava che i lavori di cui all'Autorizzazione 99/86 erano ultimati il 10/07/1986

-Autorizzazione Edilizia in Variante del 27/08/1986 rilasciata dal Comune di Cesenatico come variante all'Autorizzazione Edilizia n° 99/86

Autorizzazione n° 204/1999

-Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria n° 204/1999 del 15/06/1993 Prot. n° 9219 rilasciata dal Comune di Cesenatico per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

DIA PG 768 del 2006

-Denuncia di Inizio Attività PG 768 del 2006 per realizzazione di piscina in fabbricato ad uso hotel/albergo

NB: in merito a tale pratica edilizia l'Ufficio Edilizia Privata non ha prodotto alcuna documentazione poiché non reperita nell'archivio comunale e pertanto redigeva Dichiarazione di irreperibilità pratica

DIA PG 380 del 2010

-Denuncia di Inizio Attività PG 380 del 2010 per realizzazione di n° 1 vano tecnico e vano filtro e realizzazione di modifiche esterne all'area pertinenziale

del fabbricato.

NB: in merito a tale pratica edilizia l'Ufficio Edilizia Privata non ha prodotto alcuna documentazione poiché non reperita nell'archivio comunale e pertanto redigeva Dichiarazione di irreperibilità pratica

Certificato di Agibilità n° 06/2013

Certificato di Agibilità n° 06/2013 del 08/03/2013 rilasciata dal Comune di Cesenatico, in riferimento alla CE in Sanatoria n° 866/1990 con la quale veniva autorizzato che l'immobile sia adibito all'uso albergo e che il medesimo fosse agibile dal giorno 08/03/2013 e nello specifico venivano dichiarati n° 7 vani accessori agibili al piano interrato; al piano terra n° 5 vani utili agibili e n° 8 vani accessori agibili; al piano primo n° 1 vano utile agibile; al piano secondo n° 1 vano agibile e n° 2 vani accessori agibili; al piano terzo n° 1 vano agibile e n° 2 vani accessori agibili e al piano lastrico solare n° 4 vani utili e n° 4 vani accessori agibili.

48

SCIA in Sanatoria n° 216 del 16/01/2014

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria n° 216 del 16/06/2014 Prot. n° 19435 depositata in Comune di Cesenatico per la trasformazione di locale lavanderia in w.c. e sgombero al piano attico dell'albergo.

Certificato di Agibilità n° 189/2014

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 189/2014 del 01/12/2014 in riferimento alla SCIA in Sanatoria n° 216/2014 con il quale il Comune di Cesenatico rilasciava il Certificato di Agibilità e Conformità edilizia per i locali di cui alla SCIA di riferimento e dichiarando nello specifico n° 2 vani accessori al piano sottotetto.

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

////////////////////////////////////

- 14.0) in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

49

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti e reperiti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesenatico (eccezione degli elaborati allegati alla DIA 768/06 e DIA 380/2010 non reperiti in archivio comunale) sono state accertate delle difformità edilizie sia interne per spostamento di pareti e per creazione di n° 2 bagni al piano terra non autorizzati; sia esterne per la creazione di un ripostiglio in aderenza all'albergo realizzato senza titolo autorizzativo (abusivo).

Le difformità di cui sopra in base alla vigente normativa del Comune di Cesenatico sono in parte regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed in parte non regolarizzabili pertanto da rimuovere.

Si renderà pertanto sostenere spese tecniche per presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per la demolizione del manufatto esterno abusivo non

regolarizzabile, quantificate a corpo nella misura di €. 9.000,00 che verranno detratte dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della presente relazione.

//

-15.0) 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 proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo alla Società Esecutata per l'intera proprietà deriva da Atto di Atto di fusione di Società Art. 15.038 del 29/12/2005

//

- 16.0) “verifichi, per i fabbricati, ..omissis..”;

- 16.0) verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 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 sin da ora che per la redazione dell'APE sarà 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 pluralità di immobili;

- 17.0) *ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente:*

(a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati 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 fabbricati 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 attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

51

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per l'immobile oggetto di procedura esecutiva è registrato Certificato di Attestato di Prestazione Energetica ancora in corso di validità avente come identificativo catastale nel Certificato la Particella 450 (intera).

Dal momento che a seguito della variazione catastale di aggiornamento eseguita dallo scrivente Perito Stimatore per rendere conforme catastalmente agli atti la proprietà allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo il precedente identificativo catastale veniva soppresso (particella 450 intera) originando l'attuale Particella 450 sub. 1 si è provveduto a redigere nuovo Certificato APE che riportasse il nuovo e aggiornato identificativo catastale.

Nel dettaglio è stato redatto e registrato Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-747363-2025 del 16/10/2025 valido fino al 16/10/2035 dal quale si

evinces che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica "B"

////////////////////////////////////

-18.0) qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o comunque superiori a € 3.000,00);

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico anche se in sede di sopralluogo è stato accertato all'interno della corte in aderenza al fabbricato albergo (censito) un manufatto in ampliamento ad uso ripostiglio non censito. Tale manufatto infatti non risultava né rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile ad uso albergo né rappresentato nella mappa catastale (come sagoma) del Catasto Terreni.

Per tale ampliamento di corpo di fabbrica, ai fini della conformità catastale della proprietà si è dovuto:

- censire preventivamente all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Terreni del Comune di Cesenatico mediante redazione e presentazione di Tipo Mappale n Mappale n° 95669/2025 del 13/10/2025 per inserire tale manufatto nella mappa catastale dei terreni.

-redigere nuova planimetria catastale dell'intera proprietà urbana inserendo nella stessa l'ampliamento sino ad oggi non rappresentato mediante redazione e presentazione di Docfa n° 96283 del 14/10/2025 presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico. Nella nuova planimetria redatta e presentata sono stati inseriti anche al piano secondo, terzo e quarto alcuni balconi delle stanze da letto che non erano rappresentati nella precedente planimetria catastale.

Quanto sopra si ribadisce è stato eseguito e presentato ai fini della conformità

catastale della proprietà e per non avere omissioni fiscali di tassazioni comunali e/o altro censendo di fatto l'esistente accertato in loco.

////////////////////////////////////

-19.0) qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già 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 necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, 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);

La planimetria catastale dell'immobile oggetto di procedura, estrapolata dal servizio telematico dell'Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Fabbricati, come indicato in risposta al quesito precedente, non era corrispondente per dimensioni allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo. La planimetria inoltre dal raffronto con quanto rilevato e accertato in occasione del sopralluogo non risultava corrispondente allo stato dei luoghi anche in parte per diversa distribuzione degli spazi interni e indicazione di altezze interne di alcuni locali. Al riguardo lo scrivente ha provveduto a redigere e presentare all'Agenzia del Territorio di Forlì -Sezione Catasto-Denuncia di Variazione Docfa n° 96283 del 14/10/2025 con presentazione di nuova planimetria corrispondente allo stato dei luoghi, al fine della regolarità catastale della proprietà urbana pignorata.

53

////////////////////////////////////

.-20.0) "Proceda alla stima dei singoli beni pignorati, ...omissis.."

- Consistenza commerciale.

Trattandosi di un immobile ad uso albergo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di mercato, sarà quello del numero delle camere, ad esclusione di quelle prive di titolo autorizzativo, che non verranno prese in considerazione nella valutazione.

- Criterio di stima

Il criterio di stima che si intende adottare per la stima del bene immobile sarà quello del cosiddetto “più probabile valore di mercato” eseguito per comparazione diretta.

Con detta metodologia si acquisiscono i prezzi e/o valori di mercato già noti, relativamente ad immobili con destinazione alberghiera e caratteristiche simili a quello in oggetto. Si terrà conto inoltre dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile (necessita di interventi di manutenzione generalizzati già in precedenza indicati), dell'ubicazione nel contesto della zona (prevalentemente a destinazione alberghiera stagionale); posto sulla strada vicina alla spiaggia e nei pressi della strada principale della località balneare, così da renderlo facilmente raggiungibile e visibile da parte degli ospiti, con immobili aventi medesime caratteristiche e dimensioni (definibili medio-grandi) e di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in questione, verrà determinato con riferimento alla comparazione diretta per numero di stanze tenendo distinte le tipologie della camere (singole, doppie, triple).

- Fonti dirette dell'esperto.

Per determinare il valore unitario per camera si è attinto da fonti informative già note allo stesso, oltre ad informazioni assunte presso gli

operatori del settore (agenzie immobiliari). Va precisato che sotto il profilo turistico la zona di Ponente di Cesenatico è meno pregiata commercialmente rispetto alle zone limitrofe di Cesenatico-levante dalla quale sono stati comunque attinti i valori di comparazione (immobili ad uso albergo aggiudicati anche in tempi recenti nella zona di Cesenatico) e/o in asta attualmente, adeguatamente parametrati con dei coefficienti di merito in base alle caratteristiche sopra descritte (ubicazione, dotazioni, stato manutentivo e conservativo).

Il valore unitario di riferimento per l'immobile oggetto di stima è risultato mediamente di:

- €. 35.000,00 per le camere singole;
- €. 41.000,00 per le camere doppie;
- €. 45.000,00 per le camere triple;

Il valore di riferimento delle camere è da intendersi comprensivo dei servizi legati all'albergo (sala ristorante, cucina, etc..) e tiene conto anche degli impianti, dei lavori di manutenzione e/o ripristini da farsi sia all'interno sia all'esterno del fabbricato.

Tale valore è da considerarsi al netto del valore della piscina di servizio dell'albergo che verrà determinato a parte e sommato al valore dell'immobile ad uso albergo.

Relativamente al valore della piscina verrà determinato in base alla tipologia della stessa, alle dimensioni, alle caratteristiche costruttive e all'epoca di costruzione, il tutto in base al costo attuale di costruzione.

- Valutazione.

Stando a quanto già relazionato e descritto, il più probabile valore di mercato per l'immobile è il seguente:

Albergo:

Camere doppie: n° 27* €/cadauna 41.000,00 = €. 1.107.000,00

Piscina

2% del valore dell'albergo €. 22.140,00

NB: in merito alla valorizzazione della piscina si ritiene precisare che è stato determinato a percentuale rispetto al valore complessivo dell'albergo in condizioni di normalità ma in linea con gli attuali prezziari edili per le costruzioni di manufatti simili per tipologia e dimensione, tenendo conto degli anni di vetustà e stato manutentivo

Valore complessivo della proprietà (albergo con piscina) €. 1.129.140,00

(valore in condizione manutentive perfette).

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'albergo

- Detrazione per pratiche di Sanatoria da presentare in Comune di Cesenatico per le difformità accertate nell'albergo rispetto ai titoli edilizi reperiti oltre alle spese di demolizione delle parti difformi e non regolarizzabili, quantificata forfettariamente in - €. 9.000,00

-Detrazione per interventi manutentivi generalizzati da farsi nell'immobile al fine di renderlo in normale stato manutentivo e in linea alle esigenze a cui è destinato. Tali interventi vengono quantificati a corpo nella misura di un 10% del valore in condizioni di normalità del solo albergo che risultano in linea ai Prezziari DEI, per cui pari a - €.110.700,00

Valore al netto delle detrazioni €. 1.009.440,00

-Riduzione del 10% per mancanza di garanzia come previsto dal quesito nell'incarico, pari a €. 100.944,00 (€. 1.009.440,00 * 10%) per cui avremo, (€. 1.009.440,00 - €. 100.944,00) = €. 908.496,00 arrotondato per effetto commerciale in **€. 908.000,00**

(valore attuale dell'intera proprietà alla data della presente relazione e

alle condizioni accertate alla data del sopralluogo e in virtù dell'attuale destinazione urbanistica)

////////////////////////////////////

-21.0) *“ 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 divisibilità, a predisporre uno o più 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 corrispondente 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;*

57

La proprietà oggetto di pignoramento è costituita dalla quota di 1/1 di proprietà in capo alla Società esecutata pertanto non si rende necessario alcuna ipotesi di divisione della proprietà.

////////////////////////////////////

-22.0) *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 unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;*

Intera proprietà di fabbricato ad uso albergo denominato “Hotel” sito in Ponente di Cesenatico, Viale Giovanni Da Verrazzano n° 14 con area

cortilizia pertinenziale in parte occupata da piscina e locali di servizio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, al Foglio 7 Particella 450 sub. 1, edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 7, Particella 450, Ente Urbano di mq. 1.026

L'albergo a tre stelle costruito nei primi anni '70 a circa 50 metri dal mare si compone di n° 27 camere doppie (autorizzate comunemente) tutte dotate di w.c. e di balconcino e poi, successivamente alla costruzione originaria è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati nel tempo titoli autorizzativi, (ultimo titolo edilizio risale al 2014)

L'immobile si eleva per 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, eretto su terreno pertinenziale che ne costituisce il sedime e la corte di complessivi mq. 1026 catastali. Detta area cortilizia in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte in autobloccanti ed in parte in materiale antigelivo da esterno con mosaici; in parte a zona parcheggio, in minima parte a zona verde con aiuole con piante di vario genere e essenza (palme, etc..) ed infine è occupata da piscina interrata.

In occasione del sopralluogo sono state accertate più camere da letto ricavate da un uso improprio di alcuni vani autorizzati ad altro uso. Nel dettaglio: al piano terra sono state accertate n°3 camere da letto ricavate impropriamente e senza autorizzazione al posto di vano cucina, soggiorno, pranzo come desumibile dalla ricostruzione degli elaborati grafici forniti dal Comune di Cesenatico; al piano primo sottostrada sono state accertate n° 3 camere da destinate al personale della struttura ricavate anch'esse senza titolo al posto di locali autorizzati a servizi e all'ultimo piano della struttura (quinto) invece sono state accertate n° 7 camere da letto autorizzate comunemente come

camere di servizio del personale e quindi non vendibili per attività turistico/alberghiera.

L'immobile ad uso albergo oltre a ospitare le camere per il pernottamento, al piano terra si compone di una luminosa hall-reception con zona bar, servizi igienici e piccolo locale ripostiglio/ufficio; al piano interrato da locali di servizio all'attività stessa come lavanderia, dispensa, ripostiglio e centrale termica; al piano primo un'ampia e luminosa sala da pranzo-colazione con angolo servizi igienici e una cucina con anch'essa propri servizi igienici e al piano quinto oltre a ospitare le camere di servizio del personale anch'esse tutte dotate di proprio servizio igienico sono posti locali di servizio dell'attività come vano tecnico per ascensore, guardaroba, etc..

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione sia alle facciate esterne sia al suo interno. L'albergo non è dotato di locali e spazi per i portatori di handicap previsti dalla normativa per i luoghi privati di uso pubblico (stanze da letto e bagni).

Gli impianti (tutti) in generale necessitano di interventi di riammodernamento e/o adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

Alla data della presente relazione la proprietà immobiliare è affittata alla Società con contratto di affitto d'azienda alberghiera denominata “..” redatto dal Notaio il 26/05/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/06/2020 Al n° 4088 Serie 1T, successivamente oggetto di atto di variazione di contratto di affitto di azienda datato 02/10/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 02/11/2023 al n.1279, Serie 3 Il canone di locazione annuo congruo per il solo immobile, considerato il numero di camere, l'ubicazione, le dotazioni dell'albergo, lo stato manutentivo generalizzato dell'immobile che necessita di interventi di riammodernamento e

di manutenzione, le attuali quotazioni degli affitti in zona per beni simili, considerata anche la breve durata dell'attività annuale (stagione estiva da Giugno a Ottobre) l'andamento turistico dell'ultimo anno e in generale le presenze turistiche registrate per la stagione estiva 2025 in tutta la riviera romagnola che ha registrato presenze prevalentemente durante il weekend mentre in altri periodi come Luglio scarsa presenza durante tutto il mese, è da ritenersi pari a €. 52.000,00 annui oltre IVA, al netto di tutto il resto ricompreso nel contratto di affitto d'azienda (mobilio, attrezzature varie, stoviglie, etc...)

L'immobile è in possesso del Certificato di Abitabilità.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti e reperiti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesenatico (eccezione degli elaborati allegati alla DIA 768/06 e DIA 380/2010 non reperiti in archivio comunale) sono state accertate delle difformità edilizie sia interne per spostamento di pareti e per creazione di n° 2 bagni al piano terra non autorizzati; sia esterne per la creazione di un ripostiglio in aderenza all'albergo realizzato senza titolo autorizzativo (abusivo).

Le difformità di cui sopra in base alla vigente normativa del Comune di Cesenatico sono in parte regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed in parte non regolarizzabili pertanto da rimuovere.

Si renderà pertanto sostenere spese tecniche per presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per la demolizione del manufatto esterno abusivo non regolarizzabile.

L'immobile ad uso albergo è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-747363-2025 del 16/10/2025 valido fino al 16/10/2035 dal quale si evince che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica "B"

La vendita del bene è soggetta a IVA.

////////////////////////////////////

- 23.0) *precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in 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 più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc*

La proprietà immobiliare pignorata oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione è vendibile in un Unico Lotto.

////////////////////////////////////

-24.0) *“Omississ.....*

////////////////////////////////////

-25.0) *“acquisisca copia del 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 convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti”.*

Trattandosi di una società si è provveduto ad eseguire la visura camerale presso la Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini

////////////////////////////////////

-26.0) *“ 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 copia di tali documenti”*

Alla data del sopralluogo è stato accertato che la struttura alberghiera era in uso e nella disponibilità della Società Affittuaria “...” pertanto non si è provveduto a richiedere alcune certificato di residenza poiché nell'immobile non è iscritta alcuna residenza.

////////////////////////////////////

-27.0) *“Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull’immobile oggetto di pignoramento nonché 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”*

Dall’ispezione ipotecaria eseguita a nome della Società Esecutata non sono emerse trascrizioni di cause pendenti e/o domande giudiziali a carico della Società eseguita riguardanti la proprietà oggetto del presente procedimento esecutivo.

//

-28.0) *“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 è soggetto”*

La vendita dell’immobile è soggetta a Regime IVA

62

//

- 29.0) *Formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso”*

Lo scrivente Perito Stimatore entro i termini di scadenza e concessi dal Giudice a depositare l’elaborato Peritale, pertanto non si è resa necessaria la richiesta di alcuna proroga dei termini di consegna.

//

-30.0) *“Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già 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 senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l’ALLEGATO*

"A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza"

Si è provveduto ad inviare telematicamente presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari di Forlì, la relazione peritale completa di tutti gli allegati; relazione depurata priva di nomi e/o dati sensibili; Allegato "A", documentazione fotografica, ecc..

////////////////////////////////////

-31.0) "Provveda infine a comunicare, nel rispetto del medesimo termine, al custode, ai creditori già costituiti e al debitore che sia costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia a mezzo 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 nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo GE ed eventuali originali di APE e CDU.

63

In data 18/10/2025 si è provveduto a inviare alla Società esecutata a mezzo pec al legale nominato copia della relazione peritale comprensiva di allegati.

In pari data veniva altresì comunicato al creditore procedente a mezzo pec al legale e al Custode Giudiziale di aver depositato nel fascicolo telematico della procedura la relazione peritale comprensiva di allegati.

////////////////////////////////////

-32.0) Il cdu verrà predisposto soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

Al momento della presente relazione non si è provveduto a richiedere presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Cesenatico il Certificato di Destinazione Urbanistica della proprietà poiché normativamente non è necessario per il trasferimento del bene oggetto di procedura essendo un fabbricato albergo con terreno pertinenziale di edificio già censito al Catasto

Fabbricati la cui superficie totale è inferiore a 5.000 metri quadrati.

Qualora al momento del trasferimento della proprietà si rendesse necessario comunque il CDU, lo scrivente Perito Stimatore si rende sin da ora disponibile all'acquisizione.

////////////////////////////////////

CONCLUSIONI RIEPILOGATIVE

Intera proprietà di fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel" sito in Ponente di Cesenatico, Viale Giovanni Da Verrazzano n° 14 con area cortilizia pertinenziale in parte occupata da piscina e locali di servizio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, al Foglio 7 Particella 450 sub. 1, (ex part. 450), Z.C. 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 10.571, (classamento e rendita proposti d.m. 701/94) edificato su terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 7, Particella 450, Ente Urbano di mq. 1.026, il tutto in capo alla ditta catastale esecutata, , **proprietaria per 1/1**

L'albergo a tre stelle costruito nei primi anni '70 a circa 50 metri dal mare si compone di n° 27 camere doppie (autorizzate comunemente) tutte dotate di w.c. e di balconcino e poi, successivamente alla costruzione originaria è stato oggetto di successivi interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati nel tempo titoli autorizzativi, (ultimo titolo edilizio risale al 2014)

L'immobile si eleva per 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, eretto su terreno pertinenziale che ne costituisce il sedime e la corte di complessivi mq. 1026 catastali. Detta area cortilizia in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte in autobloccanti ed in parte in materiale antigelivo da esterno con mosaici; in parte a zona parcheggio, in minima parte a zona verde con aiuole con piante di vario genere e essenza (palme, etc..) ed

infine è occupata da piscina interrata.

In occasione del sopralluogo sono state accertate più camere da letto ricavate da un uso improprio di alcuni vani autorizzati ad altro uso. Nel dettaglio: al piano terra sono state accertate n°3 camere da letto ricavate impropriamente e senza autorizzazione al posto di vano cucina, soggiorno, pranzo come desumibile dalla ricostruzione degli elaborati grafici forniti dal Comune di Cesenatico; al piano primo sottostrada sono state accertate anche n° 3 camere da destinate al personale della struttura ricavate anch'esse senza titolo al posto di locali autorizzati a servizi e all'ultimo piano della struttura (quinto) invece sono state accertate n° 7 camere da letto autorizzate comunalmente come camere di servizio del personale e quindi non vendibili per attività turistico/alberghiera.

L'immobile ad uso albergo oltre a ospitare le camere per il pernottamento, al piano terra si compone di una luminosa hall-reception con zona bar, servizi igienici e piccolo locale ripostiglio/ufficio; al piano interrato da locali di servizio all'attività stessa come lavanderia, dispensa, ripostiglio e centrale termica; al piano primo un'ampia e luminosa sala da pranzo-colazione con angolo servizi igienici e una cucina con anch'essa propri servizi igienici e al piano quinto oltre a ospitare le camere di servizio del personale anch'esse tutte dotate di proprio servizio igienico sono posti locali di servizio dell'attività come vano tecnico per ascensore, guardaroba, etc..

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione sia alle facciate esterne sia al suo interno. L'albergo non è dotato di locali e spazi per i portatori di handicap previsti dalla normativa per i luoghi privati di uso pubblico (stanze da letto e bagni).

Gli impianti (tutti) in generale necessitano di interventi di riammodernamento

e/o adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

Alla data della presente relazione la proprietà immobiliare è affittata alla Società “...” con contratto di affitto d’azienda alberghiera denominata “..” redatto dal Notaio il 26/05/2020 registrato all’Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/06/2020 Al n° 4088 Serie 1T , successivamente oggetto di atto di variazione di contratto di affitto di azienda datato 02/10/2023, registrato presso l’Agenzia delle Entrate di Cesena in data 02/11/2023 al n.1279, Serie 3 Il canone di locazione annuo congruo per il solo immobile, è da ritenersi pari a €. 52.000,00 annui oltre IVA.

L’immobile è in possesso del Certificato di Abitabilità.

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti e reperiti dall’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesenatico (eccezione degli elaborati allegati alla DIA 768/06 e DIA 380/2010 non reperiti in archivio comunale) sono state accertate delle difformità edilizie sia interne per spostamento di pareti e per creazione di n° 2 bagni al piano terra non autorizzati; sia esterne per la creazione di un ripostiglio in aderenza all’albergo realizzato senza titolo autorizzativo (abusivo).

Le difformità di cui sopra in base alla vigente normativa del Comune di Cesenatico sono in parte regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed in parte non regolarizzabili pertanto da rimuovere.

Si renderà pertanto sostenere spese tecniche per presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per la demolizione del manufatto esterno abusivo non regolarizzabile.

L’immobile ad uso albergo risulta sprovvisto delle dotazioni minime in materia di superamento delle barriere architettoniche per le persone portatrici di handicap.

L'immobile ad uso albergo è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-747363-2025 del 16/10/2025 valido fino al 16/10/2035 dal quale si evince che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica "B"

La vendita del bene è soggetta a IVA.

Valore dell'intera proprietà del Lotto alla data della presente relazione e alle condizioni accertate **€. 908.000,00**

.....

**** Note.**

- * Non sono state effettuate valutazioni geognostiche sul terreno;
- * Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione, fatto salvo quanto specificatamente illustrato nella relazione;
- * Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono il più possibile rappresentative della situazione di mercato alla data della valutazione. Ciò nonostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune delle attività esaminate e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari che sono stati scelti ed adottati come riferimento;
- * La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto.
- * L'esperto non ha nessun interesse verso i beni in questione.
- * L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- * L'esperto ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- * Per quanto attiene le Normative urbanistiche vigenti e di progetto per gli immobili oggetto di valutazione, si è fatto riferimento alle informazioni e ai

documenti agli atti rilasciati dai Comuni interpellati.

*Si consiglia agli interessati ad eseguire un preliminare sopralluogo al fine di accertare lo stato dei beni poiché quanto indicato è valido alla data dell'ultimo sopralluogo e a verificare presso gli Uffici Pubblici (Comune, ecc.) lo stato delle pratiche edilizie e le eventuali possibilità edificatoria, in quanto, quanto indicato nella presente relazione è riferito al momento degli accessi eseguiti dallo scrivente ed in base alla vigente normativa in vigore.

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

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, li 16/10/2025

Il Perito Stimatore



68