

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 231/2021

promossa da:

.....

contro

.....

1

Custode Giudiziale: Avv.to Silvia Gulmanelli

- Indice

- Premessa e Quesiti:** da pagina 3 a pagina 13
- Punto 1)** pagine da 13 a 14: Comunicazione alla Società eseguita dell'incarico ricevuto
- Punto 2)** pagine da 14 a 36: Identificazione da pignoramento del bene oggetto di procedura esecutiva; identificazione catastale; confini catastali; descrizione.
- Punto 3)** pagine da 36 a 37 : Provenienza del bene e storia ventennale.
- Punto 4)** pagine da 37 a 39: Formalità pregiudizievoli (trascrizione e iscrizioni) a carico della società eseguita e dei proprietari nel ventennio.
- Punto 5)** pagina 39: Planimetria catastale.
- Punto 6)** pagine 40: Verifica omissioni fiscali.
- Punto 7)** pagine da 40 a 43: Possesso del bene e ricerche Agenzia Entrate.
- Punto 8)** pagine da 43 a 44: Vincoli amministrativi e/o di PRG.
- Punto 9)** pagina 44: Vincoli condominiali e/o altro genere.
- Punto 10)** pagina 44: Spese annue di gestione dell'immobile.
- Punti 11) e 12)** pagine 44 e 46: Destinazione Urbanistica del bene.
- Punto 13)** pagine da 46 a 49: Titoli autorizzativi dell'immobile.
- Punto 14)** pagina 50: Conformità edilizia dell'immobile.
- Punto 15)** pagina 50: Verifica gravami di censo, livello, etc..
- Punto 16) e 17)** pagine 50 e 51; Certificazione Energetica.
- Punto 18)** pagina 51: Verifica catastale dell'immobile.
- Punto 19)** pagina 51 e 52: Variazione colturale;
- Punto 20)** pagine da 52 a 54: Valutazione del bene immobile.
- Punto 21)** pagina 54: Verifica divisione immobile e nominativo proprietari.
- Punto 22)** pagine 54 e 57: Elementi utili per la vendita.
- Punto 23)** pagina 57: Formazione dei Lotti.
- Punto 24)** pagina 58: Codice fiscale della società eseguita.
- Punto 25)** pagina 58: Acquisisca certificato di stato civile;
- Punto 26)** pagine 58 e 59 : Acquisisca certificato storico di residenza;
- Punto 27)** pagina 59: Cause pendenti a carico;
- Punto 28)** pagina 59 : Regime fiscale del bene.
- Punto 29)** pagina 59 e 60: Istanza di proroga.
- Punto 30)** pagine 59 e 60: Deposito della relazione e allegati in Cancelleria.
- Punto 31)** pagina 60: Invio relazione alla società eseguita;
- Punto 32)** pagina 60;
- Punto 33)** pagine da 60 a 64: 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 Castrocaro Terme e Terra del Sole 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 della Visura Camerale della Società eseguita presso la Camera di Commercio della Romagna-Forlì-Cesena e Rimini;
- richiesta presso il Notaiodi Roma del contratto di locazione e presso il Notaio dell'atto di compravendita
- primo sopralluogo eseguito il 29/11/2022 alla presenza del Custode Giudiziale;
- secondo sopralluogo eseguito il 17/03/2023 dallo scrivente assieme ai collaboratori Fabio Fontemaggi e Ricci Giulia alla presenza del sig. e della Sig.ra in qualità di soci della Società Esecutata. Nell'occasione con i collaboratori di studio sono state eseguite le rilevazioni metriche interne ed esterne della proprietà con strumentazione laser ed è stato altresì eseguito rilievo fotografico della proprietà.
- redazione e presentazione presso l'Agencia delle Entrate di Forlì-Sezione Catasto di pratica di aggiornamento catastale mediante procedura Docfa al fine di aggiornare la situazione catastale della proprietà poiché quella agli atti non era corrispondente allo stato dei luoghi.

- redazione Attestato della Prestazione Energetica (APE).

-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; **PROVVEDA 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.

PREMESSA

La società esecutata denominata
iscritta alla Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini dal 19/02/1996 avente sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Samorì n° 6, P.Iva è composta da n° 3 soci e titolari di cariche e qualifiche:

- nato a Forlì il Cod. Fisc.;
-nato a Castrocaro Terme e Terra del Sole il Cod. Fisc.
- nata a Forlì il Cod. Fisc.

Dalla ricerca anagrafica eseguita presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è emerso che il sig. è deceduto il 13/02/2020

- RISPOSTA AI QUESITI.

- 1.0) *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;*

Preliminarmente sono stati presi i contatti telefonici con il Custode Giudiziale nella persona dell'Avv.to Silvia Gulmanelli, per accordarsi sulla data del sopralluogo.

Con Lettera AR del 24/11/2022 lo scrivente comunicava alla Società Esecutata e per Conoscenza al Custode Giudiziale che il giorno 29/11/2022 avrebbe iniziato le operazioni peritali eseguendo il sopralluogo presso la proprietà pignorata.

In data 29/11/2022 presso i luoghi di causa alla presenza del Custode Giudiziale, e al sig. in qualità di legale rappresentante della società, veniva eseguito un primo accesso .

Successivamente previo contatto telefonico con il sig. ci si accordava

per un secondo sopralluogo per il giorno 17/03/2023.

In data 17/03/2023, assieme ai collaboratori di studio Fabio Fontemaggi e Giulia Ricci, nonché alla presenza del sig. e in qualità di soci della società esecutata lo scrivente Perito Stimatore ha eseguito un ulteriore sopralluogo al fine di rilevare con strumentazione laser e gps la proprietà immobiliare.

- 2.0) 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;

DATI RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

- Dal Verbale di pignoramento immobili del 15/12/2021 Rep. n° 3264/2021 a favore del con sede a Faenza (RA), contro la società con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), risulta pignorata **la quota di 1/1 di proprietà** dei seguenti beni:

- immobile ad uso albergo sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samori' n. 6, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 247, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.

Trascritto a Forlì il 07/01/2022 Art. 175 .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO UNICO

L'identificazione catastale viene riportata in base alle visure catastali

aggiornate eseguite a seguito dell'approvazione della pratica di aggiornamento catastale sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Intera proprietà di fabbricato ad uso albergo denominato ".....", sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì n.6, identificato al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune

al Foglio 28,

Particella 247, zona censuaria 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 13.912,20 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94).

in capo alla ditta catastale:

....., con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole,

P .iva:, **proprietà per 1000/1000.**

Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 particella 247 di mq. 2.849 Ente Urbano.

CONFINI

La proprietà confina con la via Antonio Samorì, con la proprietà del sig. (part. 535); con la proprietà (part. 246); salvo altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La proprietà si trova in Comune di Castrocaro Terme, Comune che sorge nel cuore della Romagna, a 10 km da Forlì sulla strada statale 67 che congiunge Ravenna a Firenze.

La zona di ubicazione della proprietà semi-centrale, all'interno di un contesto residenziale e alberghiero, posto a circa 1 Km dal Grand Hotel di Castrocaro Terme e Terra del Sole. La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati ed è servita da tutti i servizi di primaria e secondaria necessità.

L'immobile si eleva in parte per sei piani fuori terra ed in parte su cinque piani, essendo edificato su area pertinenziale in pendenza, che ne costituisce il sedime e la corte di mq. 2.849 catastali.

E' costituito da 48 camere da letto doppie ciascuna dotata di servizio igienico e in prevalenza di balconcino; oltre alla zona ristorazione e cucina, zona hall e zona servizi al piano terra/interrato.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate, in alcuni punti rovinate e con evidenti crepe.





Nell'estradosso del solaio di calpestio dei balconi e in altri punti dell'immobile sulle facciate esterne sono stati accertati segni di infiltrazioni di acqua.



18

La corte esclusiva dell'albergo è delimitata su tutti i lati.



Su via Samorì la proprietà è delimitata da una recinzione costituita da basamento in muratura con sovrastanti pannelli decorati in cemento prefabbricato, interrotta da due cancelli carrabili ed uno pedonale, tutti in profilati metallici.



Sui restanti tre lati è in parte delimitata da un basamento in cemento con sovrastante rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro, in parte con pannelli decorati in cemento prefabbricato ed in parte in rete metallica plastificata sorretta da paletti in ferro.



L'area cortilizia è in parte adibita ad area verde con piante di vario tipo (palme, etc..), in parte a camminamenti carrabili con asfalto con evidenti crepe e rattoppi; in parte a camminamenti pedonali e zona relax all'aria

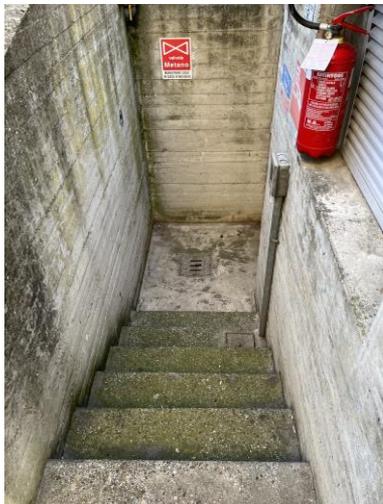
aperta pavimentata in pietra naturale; oltre ad una zona in semi abbandono con alberi spontanei e sottobosco.





All'interno della corte sono presenti dei manufatti a servizio dell'albergo, quali:

-una centrale termica interrata con struttura in cemento armato e copertura piana a terrazzo, accessibile per mezzo di una rampa di scale scoperta;



-un manufatto in parte in muratura ed in parte in ferro e vetro con copertura in pannelli coibentati che si sviluppa su due piani; con il piano

interrato ad uso generatori dell'albergo ed il piano terra ad uso deposito
che alla data del sopralluogo era utilizzato come serra.



-un locale cantina al piano interrato avente ingresso indipendente
dall'area cortilizia e collegata per mezzo di una scala a chiocciola,
all'interno alla zona servizi del piano terra dell'albergo (alla data del

sopralluogo utilizzato come alloggio della sig.ra e del marito).



Il fabbricato ad uso albergo:

-al piano terra, autorizzato a zona servizi dell'albergo stesso è presente un ampio ricovero vetture dell'albergo, locali cantina, lavanderia, sala tv, magazzino, zona celle oltre a locali di servizio utilizzati impropriamente come zona residenziale, che alla data del sopralluogo era abitata dalla sig.ra (socia della società esecutata) assieme al marito. In detta porzione di piano trasformata a appartamento con cucina, sala da pranzo, camere da letto, bagni e studio avente accesso indipendente dall'esterno (dall'area cortilizia) e direttamente collegato anche al resto dell'attività turistico-alberghiera per mezzo di scala interna è iscritta la residenza della Sig.rae del marito.



al piano primo, raggiungibile per mezzo di una scala esterna posta sul fronte principale del fabbricato, è presente la zona ingresso, hall-



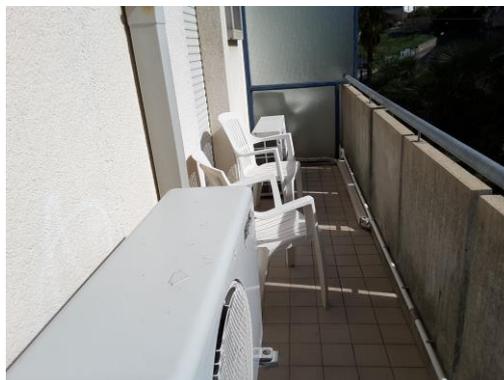
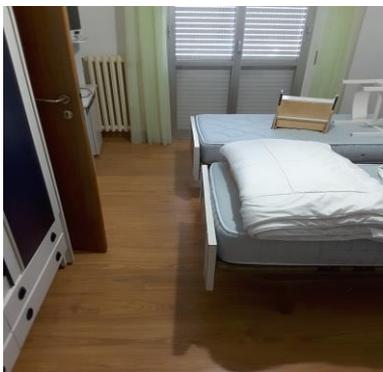
reception; una zona bar, una sala da pranzo una cucina con zona servizi (celle, ripostigli, zona lavaggio, etc,,); una zona servizi igienici per la zona del piano terra.



25



- ai piani superiori è adibito esclusivamente a camere da letto tutti di tipologia doppia e ciascuna dotata di proprio servizio igienico ed alcune di balcone.



Al piano quinto adibito anch'esso a camere da letto in occasione del sopralluogo è stato accertato che non veniva momentaneamente utilizzato e come dichiarato dal sig. (socio della società eseguita) era in fase di dismissione. Sul medesimo piano è stata accertata la presenza di un vano sala macchine per ascensore ed un vano all'interno della quale è posta l'antenna oggetto di locazione Stazione Radio Base codice n. G 3665
oggi a favore di



L'albergo è dotato di un vano scale centrale interno con ascensore.



E' dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa e climatizzazione con pompa di calore.

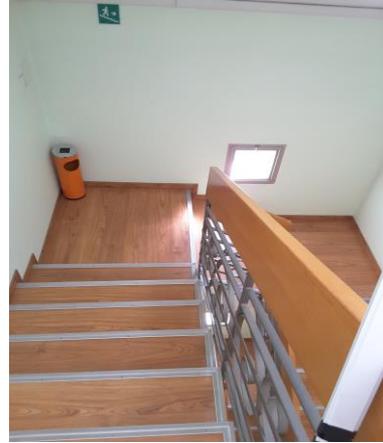
L'albergo non è dotato di locali e spazi per i portatori di handicap previsti dalla normativa per i luoghi privati di uso pubblico (stanze da letto e bagni).

Nell'insieme l'albergo risulta essere di medio-grandi 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.

L'albergo ha una pavimentazione in materiale ceramicato di varia forma nella zona giorno del piano primo e nei locali servizio al piano terra; in battuto di cemento nella zona ricovero automezzi al piano terra e in legno lamellare effetto parquet nelle camere da letto e nella scala di collegamento fra i vari piani (dal piano primo ai piani superiori). La rampa di scale invece che dal piano terra collega il piano primo è rivestita in marmo.





I bagni delle camere da letto sono di piccole dimensioni e prevalentemente rifiniti con materiali degli anni '70 salvo alcuni che sono stati rimaneggiati negli anni '90.

I servizi igienici sono pavimentati e rivestiti in parte alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato; sono dotati di lavandino, bidet, water e box doccia con piletta. Solo alcuni bagni invece della doccia sono dotati di vasca.





Anche il servizio igienico della zona giorno al piano primo si presenta degli anni '70, di piccole dimensioni e dotato di lavandino nell'anti bagno e water/bidet nel w.c.



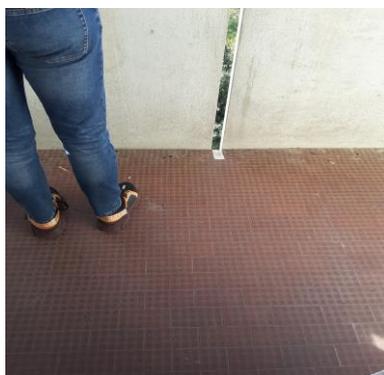
31

I due bagni del piano terra della zona utilizzata come appartamento sono entrambi pavimentati e rivestiti alle pareti con piastrelle in materiale ceramicato di diverso colore e formato. Entrambi sono dotati di tutti i vasi sanitari. Uno è dotato di vasca mentre il secondo di doccia a pavimento.





I balconi sono pavimentati con materiale ceramicato/gres antigelivo e sono dotati di parapetto in cemento, oltre ai divisori di separazione l'uno dall'altro con elementi in ferro e vetro, in alcuni punti rotti e crepati.



Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro corredati di tapparelle in pvc e di inferriate esterne in ferro (al piano terra).





Le porte interne sono in legno tamburato mentre quelle di accesso alle camere dalla zona corridoio-disimpegno sono del tipo REI così come quella di accesso alla zona cucina a separazione della sala da pranzo.



La zona cucina e servizi ad essa annessi ha una pavimentazione in materiale ceramicato e le pareti rivestite con piastrelle in materiale ceramicato come da disposizioni AUSL per i locali di preparazione cibo.



L'albergo dispone di scala di emergenza esterna in ferro e in adempimento anche alla normativa dei VV.II.



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.

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 e sia per poter consentire la visibilità e l'accessibilità del piano primo (accesso esterno da scala) ed inoltre il medesimo piano è sprovvisto di un w.c. per disabili. Anche l'ascensore è di dimensioni ridotte che non consente l'uso da parte di soggetti in carrozzina.

Si intende inoltre precisare che i locali del piano terra, alla data del sopralluogo erano utilizzati come appartamento, e nello specifico le camere da letto, nelle condizioni accertate con evidenti segni di umidità e muffa oltre a cattivo odore non sono adeguati ad essere utilizzati a locali residenziali per carenza di requisiti di salubrità e igienico-sanitari.

35

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

- 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 Conferimento di Società del 08/09/1992 Rep. n° 67922 il sig. conferiva i propri beni immobili nella società denominata

Nello specifico nella società, veniva conferita la proprietà dell'immobile identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.

Trascritto a Forlì il 22/09/1992 Art. 7.370

N.B. si fa presente che nel titolo si fa riferimento ad una costituzione di società in quanto i signori,, e costituivano una società in nome collettivo sotto la ragione sociale “

STORIA VENTENNALE

-Con atto di compravendita del Dott. Notaio di Forlì del 03/06/1970 Rep.n° 21.460 il sig. acquistava dalla Società l'intera proprietà del lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, nei pressi della via Conti, distinto al Catasto Rustico di detto Comune al Foglio 28 Particella 247 di mq. 2.762.

Trascritto a Modigliana il 27/06/1970 Art. 230

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

- **4.0) “Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami....omissis...”.**

Formalità pregiudizievoli a nome della società eseguita

Lo scrivente Perito Stimatore ha provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare, a nome della società eseguita e per immobile; accertando le seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONI CONTRO

- Verbale di pignoramento immobili del 15/12/2021 Rep. n° 3264/2021 a favore delcon sede a Faenza (RA), contro la società con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), avente ad oggetto **la quota di 1/1 di proprietà** dell'immobile sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì n. 6, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 247, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.
Trascritto a Forlì il 07/01/2022 Art. 175

-Atto di costituzione di vincolo del Dott. Notaio di Forlì del 26/05/2009 Rep. n° 240650/27034 a favorecon sede a Bologna (BO) contro la società con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC). Con il medesimo atto veniva costituito il vincolo di destinazione per 20 anni con divieto di mutare la destinazione delle opere e dei beni realizzati col contributo, obbligandosi, per sé e per i suoi aventi causa nei confronti della Regione Emilia Romagna, a mantenere la piena funzionalità delle strutture degli impianti realizzati e a non mutare la destinazione degli immobili oggetto del contributo; vincolo di destinazione d'uso degli immobili finanziati per un periodo non inferiore alla durata del finanziamento da eseguirsi con le modalità previste dall'art. 3 comma 2 titolo IV D.2 e art. 17 della Legge Regionale 24/12/2002 n. 40 e successive modifiche.
La banca concedeva a titolo di mutuo, alla Parte finanziata, che accettava, la somma di €. 250.000,00.

Trascritta a Forlì il 08/06/2009 Art. 6.329

ISCRIZIONI

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondario del 26/05/2009 Rep. n° 240652/27035 dell'importo totale di €. 540.000,00 a fronte di un capitale di €. 300.000,00, per una durata di 20 anni a favore della con sede a Forlì contro la società con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) gravante la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 247, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.

Iscritta a Forlì il 04/06/2009 Art. 2.358

*Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondario del 26/05/2009 Rep. n° 240650/27034 dell'importo totale di €. 450.000,00 a fronte di un capitale di €. 250.000,00, per una durata di 20 anni a favore della contro la società con sede a Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) gravante la piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28, Particella 247, con terreno di sedime e di pertinenza identificato al Catasto Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.

Iscritta a Forlì il 08/06/2009 Art. 2.402

Formalità pregiudizievoli a nome dei precedenti proprietari

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì - Sezione Pubblicità Immobiliare si è provveduto ad eseguire ispezione ipotecaria, a nome dei precedenti proprietari nel ventennio:

Dalla ricerca a nome dei suddetti soggetti non sono state accertate formalità

pregiudizievoli attive riguardanti i beni oggetto di procedura.

//

- 5.0) “Prenda visione ed estrapola copie.....omissis..”.

Presso l’Agenzia del Territorio di Forlì-Sezione Catasto Fabbricati è stata richiesta copia della planimetria catastale aggiornata dallo scrivente in quanto quelle agli atti catastali non era corrispondente allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo.

Altresì presso l’Agenzia del Territorio di Forlì- Sezione Catasto Terreni è stato richiesto l’estratto di mappa del terreno di sedime e di pertinenza del fabbricato oggetto di procedura anch’esso aggiornato dallo scrivente poichè quello agli atti non era conforme allo stato dei luoghi.

//

- 6.0) “Dica se debba sopperirsi ...omissis...”.

Relativamente alla Società esecutata non sono emerse omissioni fiscalmente rilevanti.

Si preme puntualizzare che un socio della Società esecutata denominata e nello specifico il sig. risulta deceduto il 13/02/2020 ,ma compare ancora nella visura Camerale della Società fra i soci.

//

- 7.0) “Riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all’esecutato,omissis....”.

Presso l’Agenzia delle Entrate di Forlì è stata eseguita, a nome della società esecutata, ricerca per accertare l’esistenza o meno di contratti di affitto e/o altro genere registrati per la proprietà pignorata.

In risposta, l’Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena, comunicava che per la proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva non erano registrati

contratti di locazione.

Lo scrivente Perito Stimatore vuole precisare però che in occasione del primo accesso il sig. dichiarava l'esistenza di un contratto di locazione-affitto per il ripetitore della telefonia mobile stipulato con e registrato in data anteriore al pignoramento.

In data 03/03/2023 il sig. inviava allo scrivente:

- Contratto di locazione-scrittura privata, con il quale concedeva in affitto alla la porzione di lastrico solare per l'antenna e una porzione di area cortilizia di mt. 5x1,40 per quanto riguarda le apparecchiature. Le porzioni suddette locate saranno utilizzate per l'installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. Nel contratto viene indicato che: la locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente contratto....omississ...

La durata del contratto veniva stabilita in anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza del periodo le parti convenivano di rinnovare tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), salvo disdetta.

Il canone di locazione veniva convenuto in Lit. 25.000.000 (venticinquemilioni)+IVA da corrispondere in un'unica rata annuale anticipata, da pagarsi entro la prima decade del mese. Il canone verrà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT.

- Comunicazione di Subentro del 13/04/2004 da parte di alla società, con la quale veniva comunicato che e era subentrata nella titolarità dei rapporti contrattuali e alle condizioni economiche e normative previste dal contratto stipulato con per la stazione radio-base per telefonia mobile.

- Comunicazione di cessione contratto del 24/02/2015 da parte dialla società, con la quale la società comunicava che: in data 18/02/2015 la scrivente società – nell’ambito di un efficientamento economico – ha trasferito a con sede a Roma, il ramo d’azienda relativo a parte della propria infrastruttura di rete, comprensivo del Contratto in oggetto da Voi sottoscritto con

Il trasferimento avveniva mediante conferimento con atto a rogito del Dott., Notaio in Roma (Rep. 49870-Racc. 24634), ivi incluso il pagamento dei canoni di locazione.

In data 03/03/2023 il Custode Giudiziale, Avv.toi, in raffronto con quanto ricevuto dal sig. inviava allo scrivente la seguente documentazione:

- Fattura n. 167/2022 del 01/07/2022 della societàalla società per la locazione Stazione Radio Base codice n. G 3665 periodo dal 15/07/2022 al 14/07/2023 riferimento SITO FO -029 .

- Risposta dell’Agenzia dell’Entrate di Roma con la quale veniva comunicato che in Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione registrato con gli estremi (RCH 2007-Serie 3T-N. 2179) con il quale la Società concedeva in locazione alla un immobile sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole in via A. Samorì n° 6.

A seguito della documentazione ricevuta lo scrivente Perito Stimatore in data 09/03/2023, eseguiva ricerca presso l’Agenzia dell’Entrate di Roma a nome

della società esecutata, al fine di reperire il contratto sopra indicato. In risposta, l'Agenzia delle Entrate di Roma in data 10/03/2023 inviava Locazione di immobile strumentale con esercizio dell'opzione per l'assoggettamento all'IVA del 08/03/2000 tra la societàe la ad un canone pattuito di €. 13.904,62. Lo scrivente Perito Stimatore in pari data 09/03/2023 provvedeva a richiedere presso il Notaio copia l'atto Rep. 49870-Racc. 24634. In riscontro il Notaio a mezzo posta raccomandata provvedeva a inviare : Verbale di assemblea della "....." con socio unico del Notaio di Roma del 09/06/2020 rep. 56581 rogito n. 16492, la società modificava la denominazione sociale in (attuale conduttrice dell'affitto della stazione radio base).

Registrato a Roma 5 il 12/06/2020 n. 5531 serie 1T

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità della società esecutata.

La porzione di lastrico solare per l'antenna e una porzione di area cortilizia di mt. 5x1,40 per quanto riguarda le apparecchiature era nella disponibilità della società come da contratto.

Canone di locazione annuo

Considerata la tipologia del bene, le dimensioni, lo stato manutentivo e conservativo, il contesto edilizio in cui è ricompreso, le dotazioni, l'ubicazione e il numero di camere, si ritiene che il bene sia affittabile ad un canone locativo annuo pari a €. 57.600,00 (€/mensili 4.800,00), compreso il canone di affitto in essere per la stazione radiomobile.

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

-8.0) Provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici

amministrativi, ...omissis... ”.

La proprietà immobiliare è soggetta ai vincoli di Piano del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, di destinazione, ai vincoli previsti per la zona urbanistica in cui è ricompreso. E' altresì soggetto ai vincoli, disposizioni e limitazioni previsti per il luoghi ricettivi (AUSL, Vigili del Fuoco, etc...)

E' altresì soggetta ai vincoli derivanti da zona sismica di cui alla Legge 02/02/1974 n° 64 e succ.ve.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 14/03/2023 si evince che l'area è interessata da:

- Aree non percorse dal fuoco;
- Vincolo Idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- parte è interessata da Aree tutelate dell'art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020;
- parte è interessata da Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art. 142 comma 1 lettera c) corsi d'acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri;
- parte è interessata da Autorità di bacino – assetto rete idrografica – art. 4 – aree a moderata probabilità di esondazione.

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

-9.0) “Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, ...omissis..”.

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, ...omissis...”.

Le spese fisse di gestione della proprietà immobiliare riguardanti il mantenimento dell'immobile si possono quantificare in €. 9.000,00 annue circa, al netto delle imposte.

//

-11.0) “Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato,... omissis...”;

La destinazione urbanistica dell'immobile oggetto di procedura esecutiva è “albergo/pensione” con locali di servizio annessi all'attività ricettiva e area cortilizia pertinenziale adibita ad area di manovra e aree verdi.

//

-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;

44

In data 09/03/2023 si è proceduto a richiedere presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno.

In data 14/03/2023 l'Ufficio preposto rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N° 2951 del 14/03/2023 dal quale emerge che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

Secondo il Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.) approvato:

- il terreno è destinato a Territorio urbanizzato ai sensi art. 13 L.R. 47/78 regolata dall'articolo: 1.1.1. del RUE
- il terreno è destinato a Zonizzazione RUE – TE2 – Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario (direzionali, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati) regolata dall'art. 3.1.9. del R.U.E.

Secondo il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) approvato:

- il terreno è destinato a Ambiti specializzati per attività produttive – A-13 regolata dall’art. 3.28 del P.S.C.
- il terreno è interessato da P.T.P.R. – Piano territoriale paesaggistico regionale regolata dall’art. 2.30 del P.S.C.;
- il terreno è interessato da Area di ricarica agli acquiferi (art. 28a PTCP) regolata dall’art. 2.18 del P.S.C.;
- il terreno è interessato da Sistema dei crinali e sistema collinare – Bassa Collina regolata dall’art. 2.1 del P.S.C.;
- il terreno è interessato in parte da Tutela fluviale – Zone ricomprese nel limite morfologico (art. 17b PTCP) regolata dall’art. 2.4 del P.S.C.;
- il terreno è interessato in parte da Depositi alluvionali terrazzati regolata dall’art. 2.17 del P.S.C.;
- il terreno è interessato in parte da Tutela fluviale – Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17c PTCP) regolata dall’art. 2.4 del P.S.C.;

45

Vincoli di zona:

- il terreno è interessato da Aree non percorse dal fuoco;
- il terreno è interessato da Vincolo Idrogeologico – R.D. 3267/1923 e LR 3/1999
- il terreno è interessato in parte da Aree tutelate dell’art. 142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale) – Det. 12378 del 16/07/2020;
- il terreno è interessato in parte da Aree tutelate per legge Dlgs 42/04 - art. 142 comma 1 lettera c) corsi d’acqua pubblici e relative fasce di rispetto profonde 150 metri;
- il terreno è interessato in parte da Autorità di bacino – assetto rete idrografica

– art. 4 – aree a moderata probabilità di esondazione.

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

- 13.0) “per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del beneomissis...”

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stato eseguito accesso agli atti amministrativi per reperire la documentazione amministrativa che ha riguardato le porzioni immobiliari oggetto di procedura e il complesso condominiale che le ospita.

Dalla ricerca sono stati accertati e forniti i seguenti atti autorizzativi:

Nulla Osta del 23/06/1964

- Nulla Osta del 23/06/1964 rilasciato dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole ai Sig.ri e, per la costruzione di un albergo a condizione che le camere a due letti abbiano un volume non inferiore a ml. 45; che il corridoio sia allargato e portato a non meno di ml. 1,80 riducendo un lato delle camere che restano ugualmente della cubatura sufficiente per un letto.

Licenza di Costruzione del 20/02/1970

- Licenza di Costruzione del 20/02/1970, rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig., per la costruzione di un edificio ad uso albergo, come Variante a licenza Edilizia del 20/02/1970.

Licenza di Costruzione prot. 3888/70 del 06/11/1970,

in Variante alla Licenza del 20/02/1970

- Licenza di Costruzione prot. 3888/70 del 06/11/1970, in Variante alla Licenza del 20/02/1970, rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig., per la costruzione di un edificio ad uso albergo (progetto di variante), con la condizione che la latrina di servizio posta al piano seminterrato dovrà essere provvista di areazione fino sopra al tetto con

aspiratore meccanico;

- Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario (prof.) del 31/10/1970;
- Licenza per esecuzione lavori edili prot. n. 5875/73 del 23/10/1973 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig., per i lavori di ampliamento di un edificio ad uso albergo, con la seguente condizione: è fatto divieto di adibire i vani del piano sottotetto ad uso abitazione permanente;

Licenza di Costruzione n° 55 del 23/12/1975

- Licenza di Costruzione n° 55 prot. 6066/75 pratica n°70 del 23/12/1975 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig. per i lavori di costruzione di una cantina seminterrata.

Concessione Edilizia n° 59 del 26/07/1977

- Concessione Edilizia n° 59 prot. 2587/77 pratica n°73 del 26/07/1977 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig. per la sistemazione di un fabbricato ad uso alberghiero.

47

Concessione Edilizia n° 105 del 21/10/1980

- Concessione Edilizia n° 105 prot. 5009/80 pratica n°139 del 21/10/1980 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig..... per la chiusura di un porticato situato nell'edificio ad uso albergo.

Variante prot. n. 2388 pratica n°69 del 11/04/1981

alla C. E. n° 105 del 21/10/1980

- Variante prot. n. 2388 pratica n°69 del 11/04/1981 alla Concessione Edilizia n° 105 prot. 5009/80 pratica n°139 del 21/10/1980 rilasciata dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Sig.;
- Richiesta di Agibilità del 03/08/1982 presentata dal sig. al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole di cui alla Concessione n. 105/80 e Concessione n. 11/1981;

- nulla osta sanitario per l'abitabilità del 06/08/1982;

Richiesta di Concessione Edilizia del 05/02/1982

- Richiesta di Concessione Edilizia del 05/02/1982 presentata dal sig.al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per la costruzione di una nuova centrale termica seminterrata al di fuori del fabbricato alberghiero; l'attuale centrale termica sita al piano seminterrato dell'albergo, sarebbe stata trasformata in "locale pompe".

Conformità Ufficio Prevenzioni Incendi del 07/08/2000

- Parere di conformità dell'Ufficio Prevenzioni Incendi prat. N° 8410 Prot. n° 4004/000/P del 07/08/2000 riguardante attività turistica alberghiera denominata "....." con centrale termica con la quale veniva dato un parere favorevole alle seguenti condizioni:

- "1) I locali ripostigli e depositi, qualora contenenti materiali combustibili devono essere conformi al punto 8.1 del D.M. 09/04/1994;*
- 2) La larghezza minima delle uscite di sicurezza che dal soggiorno – Hall immettono alla scala esterna dovrà essere di 2,4 m;*
- 3) Il locale ripostiglio presente al piano rialzato all'interno del vano scala non dovrà contenere dei materiali combustibili;*
- 4) La cucina dovrà essere conforme al punto 4.4 del D.M. del 12/04/1996, inoltre il locale atrio comunicante con la stessa dovrà essere ad uso esclusivo della cucina e non dovrà contenere materiali combustibili;*
- 5) Sostituire il serramento scorrevole di comunicazione fra il vano scala ed il soggiorno – hall con altro di uguale resistenza al fuoco ma non scorrevole."*

Comunicazione di inizio Lavori del 04/04/2001

+ Fine Lavori del 23/04/2009

- Comunicazione di Inizio Lavori del 04/04/2001 con la quale veniva

comunicato che nella stessa data sarebbero iniziati i lavori per manutenzione piazzale e giardino;

- Comunicazione di Fine Lavori del 23/04/2009 con la quale veniva comunicato che nella stessa data sarebbero ultimati i lavori di cui alla pratica prot. 17411 del 24/11/2008;

STATO DELLE PRATICHE

Dall'esame delle pratiche edilizie di cui sopra reperite in Comune di Castrocaro Terme le pratiche edilizie sopra elencate risultano "agli atti", concluse e archiviate.

//

- 14.0) " in caso di opere abusive, ..omissis..".

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Castrocaro Terme sono state accertate diverse difformità edilizie riguardanti sia variazioni interne e anche prospettiche, oltre a cambi di destinazione e utilizzo rispetto allo stato autorizzato.

Per le difformità accertate, secondo la vigente normativa del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria con un onere di spesa stimato a corpo in €. 20.000,00 comprese spese tecniche, diritti di segreteria e oblazione.

Tale importo verrà detratto dal valore dell'immobile nel paragrafo specifico della valutazione.

//

-15.0) "Verifichi se i beni pignorati ...omissis..."

Dalle ricerche eseguite non sono emersi gravami del tipo indicato.

La proprietà dell'immobile in capo alla società esecutata deriva da Atto di

Conferimento di Società del Dott. di Forlì del 08/09/1992 Rep. n° 67922, trascritto a Forlì il 22/09/1992 Art. 7.370.

Anteriormente il Sig. acquistava il terreno sul quale veniva costruito il fabbricato ad uso albergo e servizi annessi con atto di compravendita del Notaio del 03/06/1970 Art. 230 del 27/06/1970.

//

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

-17.0) “ove l’immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall’obbligo di dotazione dell’A.P.E., omissis..”

Dalle ricerche eseguite presso il Catasto Energetico è risultato che per la porzione immobiliare non è registrato Attestato della Prestazione Energetica.

Al riguardo si è provveduto a far redigere Certificato APE 08868426143-2023 rilasciato in data 12/04/2023 e avente validità fino al 12/04/2033 dal quale evince che l’immobile rientra in classe energetica “D”.

50

//

-18.0) “qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, ..omissis..”;

La proprietà immobiliare oggetto di procedura esecutiva risulta rappresentata nella mappa catastale dei Terreni del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (Fg 28 Part. 247) e risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, pertanto non si è resa necessaria alcuna pratica di accatastamento.

//

-19.0) “qualora rilevi variazioni colturali o cambi d’uso, accerti se è già stata, omissis..”

Dal riscontro della planimetria catastale agli atti e dell’estratto di mappa dei

terreni rispetto allo stato dei luoghi sono state accertate delle differenze sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati.

Per regolarizzare le difformità accertate e rendere conforme la situazione catastale allo stato dei luoghi e di conseguenza avere la regolarità catastale si è provveduto ad eseguire aggiornamenti catastali sia al Catasto Terreni sia al Catasto Fabbricati, ed in dettaglio:

-al Catasto Terreni, previo rilievo con strumentazione gps è stata aggiornata la conformazione planimetrica dell'albergo con relativi corpi di fabbrica presenti in loco nella mappa dei terreni mediante la redazione e presentazione di pratica Pregeo;

-al Catasto Fabbricati, previo rilievo laser dell'intero complesso alberghiero eseguito in un'intera giornata con l'ausilio di due collaboratori di studio e successiva restituzione grafica del rilevato è stata redatta nuova planimetria catastale corrispondente allo stato dei luoghi accertato in occasione del sopralluogo e presentata in Catasto Denuncia di Variazione Docfa in Variazione.

51

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

-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 similari 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, 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.

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

- €. 18.000,00 per le camere singole;
- €. 27.000,00 per le camere doppie;
- €. 36.000,00 per le camere triple;

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

- Valutazione.

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

Camere doppie: n° 48* €/cadauna 27.000,00 = € 1.296.000,00
(valore in condizione manutentive perfette).

- Adeguamento della stima alle condizioni specifiche dell'albergo

- Detrazione per pratiche di Sanatoria da presentare in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole per le difformità accertate nell'albergo rispetto ai titoli edilizi reperiti, stimata a corpo in - €. 20.000,00

- Detrazione dovuta ai lavori di manutenzione da farsi all'interno dell'immobile, agli adeguamenti rispetto alle normative in materia handicap e alla vetustà dello stesso essendo un albergo costruito nel 1970, quantificata a corpo nella misura del 30%, pari a (€.1.296.000,00 * 30%) =

- €. 388.800,00

Valore al netto delle detrazioni €. 887.200,00

- Riduzione del valore dovuta all'essenza della garanzia sulle porzioni immobiliari.

Trattandosi di una vendita in procedura esecutiva, si ritiene effettuare una decurtazione pari al 10% del valore, a garanzia della presenza di eventuali vizi occulti ad oggi non emersi (€. 887.200,00 - 10%)= **€. 798.480,00**

Valore attuale dell'albergo alle condizioni accertate alla del sopralluogo e sopra descritte.

//

-21.0) " nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, ...omissis..;

Non si pone il problema di una divisione in quanto la proprietà immobiliare è stata pignorata per l' intero in capo alla Società, con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole,
P .iva:

//

-22.0) "evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, ...omissis...;

Intera proprietà di fabbricato ad uso albergo denominato “.....”, sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì n.6, identificato al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune, **al Foglio 28, Particella 247**, in capo alla ditta catastale, con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole, P .iva:, **proprietà per 1000/1000**. Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 particella 247 di mq. 2.849 Ente Urbano.

L'albergo ha tre stelle ed è stato costruito nei primi anni '70 e successivamente oggetto di interventi di manutenzione specie ai piani camere da letto (pavimentazione) e adeguamenti per l'antincendio e vigili del Fuoco con la realizzazione di scala esterna di emergenza e posa di pareti di compartimentazione Rei nei vani scala di ciascun piano.

E' costituito da 48 camere da letto doppie ciascuna dotata di servizio igienico e in prevalenza di balconcino; oltre alla zona ristorazione e cucina, zona hall e zona servizi al piano terra/interrato.

Il fabbricato ad uso albergo:

-**al piano terra**, autorizzato a zona servizi dell'albergo stesso è presente un ampio ricovero vetture dell'albergo, locali cantina, lavanderia, sala tv, magazzino, zona celle oltre a locali di servizio utilizzati impropriamente come zona residenziale, che alla data del sopralluogo era abitata dalla sig.ra (socio della società esecutata) assieme al marito. In detta porzione di piano trasformata a appartamento con cucina, sala da pranzo, camere da letto, bagni e studio avente accesso indipendente dall'esterno (dall'area cortilizia) e direttamente collegato anche al resto dell'attività turistico-alberghiera per mezzo di scala interna è iscritta la residenza della Sig.ra

.....e del marito.

-al piano primo, raggiungibile per mezzo di una scala esterna posta sul fronte principale del fabbricato, è presente la zona ingresso, hall-reception; una zona bar, una sala da pranzo una cucina con zona servizi (celle, ripostigli, zona lavaggio, etc.); una zona servizi igienici per la zona del piano terra.

- ai piani superiori è adibito esclusivamente a camere da letto tutti di tipologia doppia e ciascuna dotata di proprio servizio igienico ed alcune di balcone.

Al piano quinto adibito anch'esso a camere da letto in occasione del sopralluogo è stato accertato che non veniva momentaneamente utilizzato e come dichiarato dal sig. (socio della società esecutata)
poiché era in fase di dismissione. Sul medesimo piano è stata accertata la presenza di un vano sala macchine per ascensore ed un vano all'interno della quale è posta l'antenna oggetto di locazione Stazione Radio Base codice n. G 3665 oggi a favore di

55

E' dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompa di calore.

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 medio-grandi 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.

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.

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 e sia per poter consentire la visibilità e l'accessibilità del piano primo (accesso esterno da scala) ed inoltre il medesimo piano è sprovvisto di un w.c. per disabili. Anche l'ascensore è di dimensioni ridotte che non consente l'uso da parte di soggetti in carrozzina.

Si intende inoltre precisare che i locali del piano terra che alla data del sopralluogo sono stati accertati utilizzati come appartamento, e nello specifico le camere da letto, nelle condizioni accertate con evidenti segni di umidità e muffa oltre a cattivo odore non sono adeguati ad essere utilizzati a locali residenziali per carenza di requisiti di salubrità e igienico-sanitari.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità della società esecutata.

La porzione di lastrico solare per l'antenna e una porzione di area cortilizia di mt. 5x1,40 per quanto riguarda le apparecchiature era nella disponibilità della società come da contratto.

In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono state accertate difformità edilizie.

Secondo la vigente normativa del Comune di Castrocaro Terme ed in base alle informazioni assunte presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, le difformità accertate, sono regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

L'immobile è in possesso del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

La vendita del bene è soggetta a IVA.

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

- 23.0) "precisi se gli immobili pignorati siano ...omissis..;

Gli immobili pignorati oggetto della presente procedura, come prospettato nella presente relazione sono vendibili in un unico lotto.

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

-24.0) "acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Omississ...

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

-25.0) "acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato.....omissis"

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

Dalla medesima Visura risulta che la società esecutata denominata è iscritta alla Camera di Commercio della Romagna Forlì-Cesena e Rimini dal 19/02/1996 avente sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole in via Samorì n° 6, P.Iva è composta da n° 3 soci e titolari di cariche e qualifiche:

-..... nato a Forlì ilCod. Fisc.;

-..... nato a Castrocaro Terme e Terra del Sole il Cod. Fisc.

-..... nata a Forlì il Cod. Fisc.

Dalla ricerca anagrafica eseguita presso il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è emerso che il sig. è deceduto il 13/02/2020

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

-26.0) “acquisisca inoltre, il certificato storico di residenza degli occupanti l’immobile pignorato omissis”

Alla data del sopralluogo l’albergo/pensione era nella disponibilità ed in uso della Società Esecutata ed inoltre è stato accertato che al piano terra parte dello stabile era stato adibito e utilizzato ad appartamento del “gestore”.

Presso l’Ufficio Anagrafe del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole è stato richiesto altresì il Certificato di residenza e stato di famiglia dei soci della Società eseguita nella persona di e

In base ai certificati rilasciati dall’Ufficio preposto risulta che:

- la sig.ra ha la residenza presso l’immobile pignorato in via Antonio Samorì n. 6 int. 1, dal 14/10/1970 assieme al proprio marito I sig.ri e hanno contratto matrimonio in Castrocaro Terme e Terra del Sole nell’anno 2005 atto 1, uff, parte 2, serie A il giorno il 28/03/2005 con la seguente annotazione: con atto in data 28/03/2005 è stata stipulata Convenzione Matrimoniale con Scelta di Regime della Separazione dei Beni ai sensi dell’art. 162 del C.C.

- il sig. ha la residenza presso l’immobile sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole in Piazza Mazzini n.3 assieme alla propria famiglia (moglie),, e (figli).

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

-27.0) Verifichi presso la Cancelleria civile del Tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali ... omissis....”

Dall'ispezione ipotecaria eseguita a nome della società esecutata non sono emerse trascrizioni di cause pendenti a carico dello stesso.

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

-28.0) “provveda a verificare il regime fiscale ...omissis..;

La vendita degli immobili oggetto di procedura è soggetta a IVA.

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

- 29.0) “formuli tempestivamente ...omissis..;

Non è stata richiesta istanza di proroga in quanto la relazione è stata consegnata nei termini concessi.

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

-30.0) “provveda a depositare per via telematica, ..omissis... ”

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..

59

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

-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 omissis....”

Si è provveduto ad inviare alla Società esecutata “.....” a mezzo raccomandata ,la relazione peritale completa comprensiva di allegati e fotografie.

In pari data è stato comunicato l'avvenuto deposito nel fascicolo telematico della relazione peritale al Custode Giudiziale Avv.to Silvia Gulmanelli a mezzo pec al creditore procedente e al Surrogante/sostituto

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

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

E' stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 09/03/2023. Qualora all'esito dell'eventuale aggiudicazione il CDU fosse scaduto si provvederà a richiederne uno aggiornato presso l'Ufficio Pianificazione Urbanistica del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

- 33.0) Conclusioni riepilogative.

Intera proprietà di fabbricato ad uso albergo denominato ".....", sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì n.6, identificato al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune, **al Foglio 28, Particella 247**, zona censuaria 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 13.912,20 (classamento e rendita proposti D.M. 701/94) in capo alla ditta catastale, con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole, P.iva:, **proprietà per 1000/1000**. Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28 particella 247 di mq. 2.849 Ente Urbano.

L'albergo ha tre stelle ed è stato costruito nei primi anni '70 e successivamente oggetto di interventi di manutenzione specie ai piani camere da letto (pavimentazione) e adeguamenti per l'antincendio e vigili del Fuoco con la realizzazione di scala esterna di emergenza e posa di pareti di compartimentazione Rei nei vani scala di ciascun piano.

E' costituito da 48 camere da letto doppie ciascuna dotata di servizio igienico e in prevalenza di balconcino; oltre alla zona ristorazione e cucina, zona hall e zona servizi al piano terra/interrato.

Il fabbricato ad uso albergo:

-al piano terra, autorizzato a zona servizi dell'albergo stesso è presente un ampio ricovero vetture dell'albergo, locali cantina, lavanderia, sala tv, magazzino, zona celle oltre a locali di servizio utilizzati impropriamente come zona residenziale, che alla data del sopralluogo era abitata dalla sig.ra(socio della società esecutata) assieme al marito. In detta porzione di piano trasformata a appartamento con cucina, sala da pranzo, camere da letto, bagni e studio avente accesso indipendente dall'esterno (dall'area cortilizia) e direttamente collegato anche al resto dell'attività turistico-alberghiera per mezzo di scala interna è iscritta la residenza della Sig.ra e del marito.

-al piano primo, raggiungibile per mezzo di una scala esterna posta sul fronte principale del fabbricato, è presente la zona ingresso, hall-reception; una zona bar, una sala da pranzo una cucina con zona servizi (celle, ripostigli, zona lavaggio, etc.); una zona servizi igienici per la zona del piano terra.

- ai piani superiori è adibito esclusivamente a camere da letto tutti di tipologia doppia e ciascuna dotata di proprio servizio igienico ed alcune di balcone.

Al piano quinto adibito anch'esso a camere da letto in occasione del sopralluogo è stato accertato che non veniva momentaneamente utilizzato e come dichiarato dal sig. (socio della società esecutata) poiché era in fase di dismissione. Sul medesimo piano è stata accertata la presenza di un vano sala macchine per ascensore ed un vano all'interno della quale è posta l'antenna oggetto di locazione Stazione Radio Base codice n. G 3665 oggi a favore di

E' dotato di impianto di riscaldamento e climatizzazione con pompa di calore.

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 medio-grandi 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.

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.

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 e sia per poter consentire la visibilità e l'accessibilità del piano primo (accesso esterno da scala) ed inoltre il medesimo piano è sprovvisto di un w.c. per disabili. Anche l'ascensore è di dimensioni ridotte che non consente l'uso da parte di soggetti in carrozzina.

Si intende inoltre precisare che i locali del piano terra che alla data del sopralluogo sono stati accertati utilizzati come appartamento, e nello specifico le camere da letto, nelle condizioni accertate con evidenti segni di umidità e

muffa oltre a cattivo odore non sono adeguati ad essere utilizzati a locali residenziali per carenza di requisiti di salubrità e igienico-sanitari.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare era in uso e nella disponibilità della società esecutata. La porzione di lastrico solare per l'antenna e una porzione di area cortilizia di mt. 5x1,40 per quanto riguarda le apparecchiature era nella disponibilità della società come da contratto. In occasione del sopralluogo rispetto agli elaborati grafici di progetto forniti dal Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole sono state accertate difformità edilizie.

Secondo la vigente normativa del Comune di Castrocaro Terme ed in base alle informazioni assunte presso il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune, le difformità accertate, sono regolarizzabili mediante la presentazione di un titolo edilizio in Sanatoria.

L'immobile è in possesso del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

La vendita del bene è soggetta a IVA.

Valore complessivo della proprietà, alla data della presente relazione e alle condizioni descritte e accertate in occasione del sopralluogo pari a € 798.480,00

.....

**** 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 dal Comune interpellato.

* 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 lo stato delle pratiche edilizie, 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, lì 12/04/2023

Il Perito Stimatore
(Geom. Galassi Giampiero)