

ALBERTO FAROLFI
geometra

Tel/fax 0543/34799
albertofarolfi57@gmail.com
alberto.farolfi@geopec.it

TRIBUNALE DI FORLÌ
Esecuzione immobiliare n. 135/2019

Relazione Peritale
Accertamento Consistenza / Valore Immobile

CASTROCARO TERME E TERRA DEL SOLE(FC)
Via Marconi 47 – Via Dante

Procedente: BERENICE SPV SRL

Esecutato: _____

Forlì, 16 dicembre 2021

il Perito

Geom. Alberto FAROLFI



<i>01. Comunicazione al Debitore / Custode</i>	<i>pag.01</i>
<i>02. Identificazione bene - Descrizione</i>	<i>pag.03</i>
<i>03. Proprietà / Provenienza beni pignorati</i>	<i>pag.09</i>
<i>04. Trascrizioni / iscrizioni pregiudizievoli</i>	<i>pag.10</i>
<i>05. Planimetrie immobili</i>	<i>pag.11</i>
<i>06. Omissioni Fiscalmente rilevanti</i>	<i>pag.11</i>
<i>07. Stato di Possesso - titolo Occupazione</i>	<i>pag.11</i>
<i>08. Formalità / Vincoli Urbanistici – Storico-artistici, ecc.</i>	<i>pag.12</i>
<i>09. Formalità, Vincoli, Oneri Condominiali</i>	<i>pag.12</i>
<i>10. Spese condominiali /gestione / manutenzione</i>	<i>pag.12</i>
<i>11. Destinazione Urbanistica</i>	<i>pag.13</i>
<i>12. Certificazione Urbanistica</i>	<i>pag.14</i>
<i>13. Regolarità Edilizia / Urbanistica / Agibilità /Condonabilità</i>	<i>pag.14</i>
<i>14. Verifiche di Sanatoria</i>	<i>pag.14</i>
<i>15. Censo / Livello / Uso civico</i>	<i>pag.16</i>
<i>16. Verifiche esistenza / Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.17</i>
<i>17. Eventuale esenzione Attestazione Prestazione Energetica</i>	<i>pag.17</i>
<i>18. Censimento NCEU</i>	<i>pag.18</i>
<i>19. Variazioni Colturali o Cambi d'Uso</i>	<i>pag.18</i>
<i>20. Stima Beni pignorati</i>	<i>pag.19</i>
<i>21. Pignoramento Intero / Quote / Divisibilità / Creditori /Iscrizioni</i>	<i>pag.28</i>
<i>22. Inquadramento sintetico immobili</i>	<i>pag.29</i>
<i>23. Lotti di Vendita</i>	<i>pag.30</i>
<i>24. Codice Fiscale Debitori</i>	<i>pag.31</i>
<i>25. Certificazioni del debitore esecutato (varie)</i>	<i>pag.31</i>
<i>26. Certificato Storico Residenza (occupanti)</i>	<i>pag.31</i>
<i>27. Eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile</i>	<i>pag.31</i>
<i>28. Regime Fiscale Immobile</i>	<i>pag.32</i>
<i>29. Termine concesso / eventuale proroga</i>	<i>pag.32</i>
<i>30. Deposito elaborato peritale / Notifica Elaborato</i>	<i>pag.32</i>
<i>31. Comunicazione alle Parti / attestazione invii alle parti</i>	<i>pag.33</i>



Premesso che:

- con ordinanza del 26.02.2021 il G.E. Dott. Fabio SANTORO nominava il sottoscritto Geom. Alberto FAROLFI, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per accertamenti tecnici e valutazione di beni immobili nella causa esecutiva.

Il Conferimento dell'incarico avveniva il 12.03.2021 mediante "Accettazione Incarico ed Assunzione impegno di rito".

Procedente: **BERENICE SPV S.r.l.**

Esecutato: _____

In adempimento all'incarico, sono state effettuati accertamenti, sopralluoghi e stime, fino alla determinazione del seguente risultato peritale.

1. avvisi previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto...il debitore all'indirizzo risultante agli atti...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 dei luoghi...;

Veniva inoltrata Comunicazione al debitore esecutato con Racc. del 20.09.21, che non è risultata recapitata in quanto "trasferito".

Nonostante ciò congiuntamente al Custode Giudiziale IVG di Forlì è stato eseguito sopralluogo in data 30.09.2021.

(All.01)



2. Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali,... e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni.....;

**Castrocaro Terme e Terra del Sole,
Viale Marconi n.47 - Via Dante**

Quota 1/1 di piena proprietà complesso ad uso ricettivo alberghiero composto da:

- corpo di fabbrica da cielo a terra su Via Marconi compreso corte;
- porzioni di altro fabbricato su Via Dante poste ai piani S1-1-2, escluso corte (p.rialzato di terza ditta).

I due edifici sono comunicanti poiché collegati da passerella aerea al piano 1°.

Quota di Diritto pignorata

Quota 1/1 di piena proprietà:

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole

- Fg.15 part.110 sub.5 e part.211 sub.4, graffati.

Confini

- Ragioni: part.111, part.96, part.210, part.211 sub.5, Viale Marconi, salvi altri

Catasto Terreni

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) - Fg.15

- part.110, mq. 1.012, Ente Urbano



Catasto Fabbricati

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) - Fg.15

- part.110 sub.5 e part.211 sub.4 graffate

cat.D/2, R.10.800,00

Catastalmente intestate:

_____ (_____) (prop.1/1)

(All.02)

Corrispondenza dati

Viene accertata corrispondenza tra Atto di Pignoramento e Nota di Trascrizione.

Descrizione

Castrocaro Terme e Terra del Sole, Viale Marconi n.47 - Via Dante
--

Trattasi di complesso immobiliare con destinazione turistico-alberghiera posto in Castrocaro Terme e Terra del Sole, fra le Vie G. Marconi n.47 e Via Dante.

Il complesso è costituito da due corpi di fabbrica collegati fra loro da una passerella coperta al p.1°, così denominati:

- "Piccolo Hotel" sul fronte di Via Marconi
- "Dipendenza Piccolo Hotel" retrostante sulla Via Dante.

Quest'ultimo non comprende l'intero edificio e nemmeno la corte, ma bensì solo porzioni ai piani S1-1-2 (il piano rialzato e la corte part.211 risultano proprietà di terzi).

La costruzione dei fabbricati risale a due differenti epoche



(1958 e 1976): la passerella coperta risulta di più recente costruzione (1988).

E' ubicato breve distanza dallo stabilimento termale cittadino, quindi in posizione favorevole in relazione alla propria destinazione.

Trovandosi inserito in un tessuto urbano completamente saturo, si trova ubicato in posizione centrale ed in affaccio alla viabilità principale, godendo altresì di ottima visibilità.

L'area esterna è quasi completamente pavimentata con piccole bordature a verde di tipo perimetrale sul fronte (stante il prolungato abbandono, oggi risulta presente vegetazione infestante da governare).

Le facciate esterne sono in entrambi i fabbricati ad intonaco tinteggiato: quello di Via Marconi anche con balconi in aggetto sul fronte principale.

Al P.Terra del corpo principale sono ubicati gli spazi a giorno, reception, ricreativi, cucina, sale pranzo, servizi, ecc.

Altri spazi di uso collettivo sono presenti al p. seminterrato della dipendenza retro.

Detti vani si presentano come ampie sale presumibilmente per attività di tipo ricreativo, aventi un'altezza di ml.3,00: dotate di finestrate alte dovute alla presenza di uno scannafosso perimetrale.



Presenti al piano anche locali wc.

Dal sopralluogo è risultato confermato il fatto che al complesso alberghiero si acceda solo dal fabbricato principale di Via Marconi (ballatoio con scala esterna), in quanto la proprietà non comprende sia il piano rialzato del fabbricato secondario di Via Dante, che la corte part.211, da cui invece si accede solo al poliambulatorio del p.rialzato part.211 sub.5.

Al suddetto p. rialzato infatti la società esecutata interferisce con la sola proprietà del corpo scala, che funge da collegamento interno fra i propri piani seminterrato e superiori (quindi collegando piani a quote non continuative).

Sulla base delle informazioni pervenute dalla P.A. Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole - Ufficio Attività Produttive la ricettività attestata risulterebbe:

- 25 camere e 33 posti letto per esercizio alberghiero denominato *PICCOLO HOTEL* (corpo su Via Marconi)

- 11 camere e 13 posti letto per la dipendenza denominata *DIPENDENZA PICCOLO HOTEL* (corpo retro su Via Dante)

Le camere sono dislocate ai piani 1° e 2° in entrambi i fabbricati: nel corpo principale in parte anche al p.3°.

Normalmente non presentano ampie dimensioni, anche in quelle adibite a camera doppia.

In alcune di queste al p.1° lato sud, si riscontrano lavori di



adeguamento interno, forse destinati a residenza della proprietà/direzione.

Tutte le stanze dotate di proprio bagno.

Alcune di quelle inserite nel corpo di Via Marconi sono completate da piccoli balconi, che ne denotano l'esteriorità della facciata.

I restanti vani ad uso servizio/deposito/ripostiglio sono ubicati ai piani seminterrato, 3° (parte) e 4° del fabbricato principale.

In particolare si precisa che la porzione al p.3° di quest'ultimo, ad uso servizi, è rappresentata da una soffitta avente h.max.2,00 ml e che attualmente si trova allo stato "grezzo".

Inoltre al p.seminterrato del fabbricato principale si trova un'autorimessa, accessibile dalla corte interna attraverso rampe rivolte sul retro.

Tutte le finiture interne di entrambe gli edifici sono riconducibili agli anni di realizzazione dei due fabbricati con pavimentazioni in graniglia, ceramica, e/o marmo (vano scala): presenti anche porzioni con pavimentazioni a linoleum.

Negli spazi ad uso collettivo così come nella camere le pareti sono rivestite di carta da parati.

Infissi in legno con vetro semplice nel corpo principale, di tipo metallico in quello retro.



Le apparecchiature sanitarie presenti sono di tipo obsoleto o comunque superate.

Alla data odierna non è stato possibile verificare l'idoneità degli impianti in genere poiché fuori uso da tempo e privi di collegamenti alle utenze e/o alimentazioni.

E' comunque da ritenersi tutti non più funzionanti, tali da necessitare un completo rifacimento.

Diffusamente, in entrambi i corpi di fabbrica si riscontrano importanti fenomeni infiltrativi, specialmente nei soffitti.

All'interno della struttura sono presenti arredi, suppellettili, apparecchiature della cucina, ecc., il tutto prevalentemente in pessimo stato conservativo.

Il pignoramento non comprende detti beni, pertanto escluso ogni riferimento estimativo ad essi legato.

Si precisa inoltre che l'assenza dell'interlocutore (ovvero la proprietà) non ha consentito effettuare ulteriori accertamenti, quali ad esempio la validità, decorrenza e/o altro relativi a tutte le autorizzazioni necessarie alla conduzione di un'attività alberghiera (es. CPI, ecc.).

L'intero complesso si trova oggi in stato di totale abbandono e dismesso da tempo, pertanto lo stato conservativo definibile altamente degradato e non più idoneo ad un suo utilizzo, se non attraverso una radicale ristrutturazione.



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.....;

La porzione pignorata risulta intestata al Debitore esecutato in quote di piena proprietà o per l'intero come di seguito indicato:

- Quota 1/1 di piena proprietà

Provenienza

Si elenca quanto ricostruito:

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio _____ in _____ (__) del 07.05.2007 Rep. 25978, trascritto in data 04.06.2007 ai nn. 10798/6371;

- *ATTO DI DONAZIONE con riserva di usufrutto in data 15.03.2001, registrata a _____ in data 03.04.2001 al n. 948 Mod.IV e trascritto in data 16.03.2001 all'art. 2899 e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte dell'usufruttuaria Sig.ra _____;*

- *SUCCESSIONE TESTAMENTARIA Sig.ra _____ deceduta in data 10.04.2001 registrata a _____ il 10.10.2001 Den.n.85 Vol. n.665;*

- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio _____ in _____ (__) del 16.11.1965 Rep. 92739, registrato a _____ in data 06.12.1965 al n. 2412 Vol. 142 Mod.1° e trascritto in data 15.12.1965 all'art.1077;



- *ATTO DI COMPRAVENDITA* a rogito Notaio _____ in _____ (___) del 16.05.1958 Rep. 26893, registrato a _____ in data 27.05.1958 al n.2129 Vol.149 Mod.1° e trascritto in data 30.05.1958 all'art. 394 ; (All.04)

4. accerti se gravano sul bene *iscrizioni e trascrizioni* pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari....tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista i all'art. 567, comma 2,procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive...In ogni caso provveda ad acquisire , ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà...da parte dell'esecutato sui beni pignorati;

Per verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli si è proceduto attraverso nuova Ispezione Ipotecaria, da cui si riporta quanto emerso:

Iscrizioni:

ISCRIZIONE del 04.06.2007 - Registro Particolare 2539 Registro Generale 10799
 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 25979/10540 del 07/05/2007
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO [...] presenza graffati

Trascrizioni:

TRASCRIZIONE del 04/06/2007 - Registro Particolare 6371 Registro Generale 10798
 Pubblico ufficiale _____ Repertorio 25978/10539 del 07/05/2007
 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA [...] presenza graffati

TRASCRIZIONE del 09/09/2019 - Registro Particolare 10334 Registro Generale 15391
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ Repertorio 1878 del 08/08/2019
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI [...] presenza graffati



TRASCRIZIONE del 09/12/2019- Registro Particolare 14088 Registro Generale 21075
Pubblico ufficiale _____ Repertorio 25978 del 07/05/2007
ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' [...] presenza graffati

(All.05)

5. prenda visione ed estrarra copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto del pignoramento

Attraverso ricerche presso Ufficio Tecnico Erariale di Forlì, in riferimento agli immobili oggetto della presente procedura, sono state reperite le seguenti planimetrie:

- n.1 planimetria catastale (Fg.15 part.110 sub.5 graffato part. 211 sub.4) costituita da n.5 fogli.

6. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Nessuna omissione rilevata.

7. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi del titolo in base al quale 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...il regime...il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove previsto specifici anche le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento.....In ogni caso ne acquisisca copia ed allegli tutti i documenti rinvenuti;



Dalle ricerche svolte presso Agenzia delle Entrate, sul complesso non risultano contratti locativi e/o altro, quindi oggi nella disponibilità della Soc. debitrice esecutata.

(All.06)

8. verifichi, 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.Lg.42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi eventuali vincoli di natura condominiale..., e derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi...che resteranno a carico dell'acquirente;

Vincoli di natura urbanistica

- Si rimanda al successivo paragrafo 11).

Servitù a favore

- Nulla emerso

9. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiali, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
Dagli accertamenti svolti nessuna formalità/vincolo emerso.

10. verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate..., 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;



Stante il pessimo stato conservativo, l'unica spesa di carattere ordinario ipotizzabile è riferibile alla manutenzione degli spazi esterni ed al periodico controllo di criticità che ne potrebbero determinare ulteriore aggravamento e/o incolumità di terzi.

Il costo di tutto ciò, quindi sia ispettivo che manutentivo è stimato in €. 3.000,00 annui.

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;

Il RUE del Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole classifica l'immobile come "D3B - Attività alberghiere esistenti all'interno di sub-ambiti prevalentemente residenziali" art. 3.20 RUE.

Senza che ciò possa costituire elemento probante e/o di esito certo, il RUE di Castrocaro Terme e Terra del Sole disciplina all'art.3.1.9 c.9,10,11 e 12 la deroga al cambio d'uso degli alberghi esistenti in residenza e/o residenza collettiva (attraverso Manifestazione di Interesse da sottoporre alla P.A).



12. acquisisca il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento...ove quello precedente avesse perso di validità;

Considerato che il bene pignorato è costituito da unità immobiliare, giacente su due corti urbane aventi complessivamente un'estensione inferiore a mq. 5.000: si omette pertanto la richiesta.

13. verifichi, con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli...dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di oblazione e precisando se esistono procedure sanzionatorie e di conformità degli impianti accessori;

14. proceda in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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...lo stato del procedimento, i costi ...e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40.....legge 28 febbraio 1985 n.47 ovvero dall'art. 46....d.P.R: 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo di sanatoria;

In risposta al quesito sono state condotte ricerche presso Archivio Comunale di Castrocaro Terme e Terra del Sole.

Dalle articolate ricerche sono emerse numerose pratiche edilizie.



Si elencano i titoli edilizi riscontrati:

▪ Fabbricato (fronte) Via G.Marconi, 47

- Licenza di Costruzione del 04.06.1958
- Certificato di Abitabilità del 19.05.1959
- Completamento Lavori (piano 3°) approvato il 24.04.1961
- Certificato di Abitabilità (piano 3°) del 13.03.1961
- Autorizzazione n.172 del 22.12.1987 Prot. 9366
- Sanatoria n. 204 del 22.09.1990
- Autorizzazione di Abitabilità n. 204 del 22.09.1990
- Concessione Edilizia n.27 del 18.05.1992 – Prot. 3355/92
- Autorizzazione d'Usabilità del 06.05.1993 - Prot. 3166

▪ Fabbricato (retro) Via Dante

- Licenza Edil. N. 39 del 06.07.1976 Pro. 3596/76
- Conc. in Variante n.16 del 05.05.1979 Prot. 578
- Conc. In Variante n.112 del 14.11.1980 Prot. 5269
- Certificato di Abitabilità n. 6589 del 01.12.1980
- Conc. Edilizia n.37 del 09.06.1988 - Prot. 4157
- Certificato di Abitabilità del 23.06.1988
- Autorizzazione n.255 del 20.05.1989 - Prot. 4472
- Conc. Edilizia del 04.04.1989 – Prot. 9731
- DIA del 11.11.2000 Prot. 16489

▪ Titoli riguardanti l'intero complesso edilizio

- Conc. Edilizia n.6 del 14.04.1988
- Autorizzazione n.58/02 del 11.11.2002



- DIA in Variante del 24.04.2006 Prot. 6087

- DIA Completamento Lavori n.185/06 del 10.11.2006 Prot. 15736

(All. 07)

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

▪ Fabbricato (fronte) Via G.Marconi, 47

▪ Fabbricato (retro) Via Dante

A seguito di sopralluoghi in entrambi i corpi di fabbrica, misurazioni a campione, raffronto con documenti autorizzativi singolarmente rilasciati, si sono riscontrate alcune difformità sia a carattere interno (diversa rappresentazione di pareti interne), che a carattere esterno (nuove / diverse aperture).

SANABILITA' / ONERI

Le difformità riscontrate sono ritenute sanabili con un costo forfettario prevedibile (comprensivo di oneri, diritti, spese tecniche architettoniche e strutturali) nella misura forfettaria di €. 15.000,00, da porre in detrazione dal valore di stima.

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 alcuno dei suddetti titoli;

Per quanto accertabile non sono stati rilevati vincoli, diritti di godimento collettivo, utilizzo sotto il livello



agricolo od altro, gravanti sui beni pignorati.

*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 dotato di **A.P.E.**, l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a predisporre ...) la suddetta attestazione ...;*

17. ove l'immobile pignorato ... siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'APE, in quanto rientranti nelle categorie elencate dal liart.3, comma 3, del d.lgs192/2005....nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;

Relativamente alla dotazione di Certificazione APE per le u.i. in oggetto, si è proceduto ad effettuare verifiche presso il Registro Regione E/R.

Nel caso non ne risultassero dotati, si è provveduto a redigere nuova Certificazione, di cui si riportano gli estremi:

- Fg. 15, Part.110 sub.5 graff. part.211 sub.4

PORZIONE a)

- Ape N°01764-270531-2021, RILASCIATO IL 01.12.2021
- VALIDO FINO AL 01.21.2031
- CLASSE "E" EP tot 840,61 kWh/m²/anno

PORZIONE b)

- Ape N°01764-270535-2021, RILASCIATO IL 01.12.2021



- VALIDO FINO AL 01.21.2031

- CLASSE "E" EP tot 784,60 kWh/m²/anno (All.08)

*18. provveda, qualora i fabbricati non siano ancora **consiti al NCEU**, a redigere planimetria conforme e proceda, se necessario all'accatastamento.....;*

VERIFICA DI CONFORMITA' CATASTALE

▪ Fabbricato (fronte) Via G.Marconi, 47

▪ Fabbricato (retro) Via Dante

A seguito di sopralluoghi in entrambi i corpi di fabbrica, misurazioni a campione, raffronto con planimetrie depositate presso Catasto Fabbricati Forlì, poiché riscontrate difformità nella rappresentazione grafica, il Perito come da incarico ha proceduto ad aggiornarne gli elaborati con procedura DOCFA FO0074675 del 30.11.21.

Gli stessi pertanto rappresentano la situazione odierna degli immobili:

▪ Fg. 15, Part.110 sub.5 graff. part.211 sub.4

Si attesta pertanto la CONFORMITA' CATASTALE.

(vedasi All.02)

*19. verifichi qualora **accerti variazioni culturali o cambi d'uso**, 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..... ;*



Nessuna variazione necessaria.

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 da apportare 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 risoluzione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale);

- CRITERI DI STIMA -

Il Perito estimatore, esaminate le finalità dell'incarico, ovvero definire la consistenza ed il più probabile valore di mercato e di realizzo dei beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ha ritenuto procedere, dopo un'attenta indagine e disamina degli aspetti tecnico-urbanistici, alla stima secondo i criteri che si vanno ad enunciare.

Per giungere a ciò si è ritenuto preliminarmente espletare ed approfondire quella serie di accertamenti di tipo urbanistico che hanno consentito di fornire, nel modo più esaustivo possibile, una corretta individuazione delle caratteristiche



degli immobili.

In questo caso la specifica destinazione urbanistica del lotto e quindi d'uso dei fabbricati *"D3B - Attività alberghiere esistenti all'interno di sub-ambiti prevalentemente residenziali"* art. 3.20 RUE.

Diversamente da quanto accade fra "usi e costumi" di zona, dove le valutazioni dei complessi alberghieri traggono spunto dalla capacità ricettiva degli ospiti, dal numero delle stanze, dalle dotazioni complementari, ecc., in questo caso lo stato conservativo degli immobili è tale da escludere detto comune criterio estimativo.

Nel caso in specie, oltre a considerare gli edifici come semplici "involucri edilizi" a causa del fortissimo degrado presente sotto tutti gli aspetti, vi è anche la particolarità riscontrata nelle porzioni poste nella dipendenza retro su Via Dante.

Come accertato la proprietà comprende solo il p. seminterrato ed i piani 1° e 2°, esclusi quindi il p.terra - rialzato e la corte, rendendo inaccessibili dette porzioni dalla Via Dante.

L'unico accesso è quindi determinato dalla passerella aerea al p.1°, che collega i due corpi di fabbrica.

Alla luce di tutto ciò si ritiene che questa porzione "retro" subisca un ulteriore minus-valenza (oltre a quella derivante dallo stato conservativo), dovuta proprio a tale circostanza.

Ciò infatti limita enormemente la commerciabilità separata di tale porzione rispetto a quella frontistante, in quanto non



può disporre di un proprio accesso sulla corte di terzi (salvo che questi non ne conceda autorizzazione).

Per la stima si è proceduto al calcolo delle sup. "convenzionali": nel caso in specie trattandosi di fabbricati ad uso alberghiero, differenziando gli spazi, ovvero i piani, destinati all'esercizio dell'attività vero e proprio (sale ristoranti, reception, camere, ecc.), da quelli ad uso servizio pertinenziale dell'attività alberghiera (cantinati ed autorimessa).

Per convenzionale si intende la superficie ottenuta dall'adozione di coefficienti correttivi, applicati secondo le modalità di mercato operanti in zona.

Le dimensioni sono state verificate con misurazioni sul posto e raffronto con planimetrie di progetto.

Il Perito ritiene che il criterio estimativo più vicino, ovvero più congruo e rispecchiante la particolare condizione, sia quello di considerare gli involucri come "stato grezzo" di edifici tradizionali: gli interventi prevedibili infatti fanno supporre di portare al nudo tutte le strutture, rigenerando nuove partizioni, impianti e finiture.

Sulla scorta dei prezzi di mercato ricavati dal Prezziario CC.I.AA. Forlì Cesena, si rileva che il costo di costruzione a nuovo per alberghi, riferibile all'anno 2019 (ultimo dato in possesso) fosse di €/mc. 476,36.



In base a consolidata statistica ed esperienze dello scrivente, si ritiene che il valore al grezzo di un edificio ad uso alberghiero, rispetto a quello a nuovo, assuma un valenza del 35%.

I valori assunti tengono in considerazione anche l'odierno stato di conservazione, le dotazioni tecnologiche, ecc.,

"ASSENZA DI GARANZIA VIZI"

Come da quesito 20) si procederà ad una detrazione di valore dovuta all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto da effettuarsi nella misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale.

"ALEA"

Stante la particolare destinazione urbanistica di tipo alberghiero/ricettivo, quindi l'obbligatorietà a mantenerne invariata la vocazione urbanistica, salvo l'eventuale deroga concedibile dalla P.A., si ritiene che ciò determini alea per i futuribili interventi da proporre sugli immobili, quindi con ricaduta commerciale dello stesso.

Ad esso si aggiunga la consolidata criticità del settore alberghiero, con conseguenze esubero dell'offerta sul mercato di strutture libere da dismettere.

A tal fine si ritiene adottare un ulteriore abbattimento del valore precedentemente determinato nella misura discrezionalmente definita in modo forfettario del 30 %.



"DEPREZZAMENTO INTERCLUSIONE FABBRICATO B"

A ciò si aggiunga un'ulteriore differenziazione fra la stima assunta per l'edificio fronte Via Marconi e quella retro su Via Dante: nel primo infatti risulta compresa anche la quota di incidenza del terreno in proprietà esclusiva part.110 (comunque saturo).

L'edificio retro infatti non offre tale circostanza, trovandosi materialmente intercluso.

Castrocaro Terme e Terra del Sole Viale Marconi n.47 - Via Dante

Sulla base dei criteri esposti si procede alla determinazione delle Consistenze e del Valore Commerciale come sopra definito.

CALCOLO SUP. CONVENZIONALI

Fabbricato A - V.le Marconi

P.S1 (h.240)

- locali accessori e di servizio (compreso corpo scala)			
mq.	444,23 x 0,30 =		mq. 133,27

P.rialzato

- albergo / spazi ricettivi /direzionali / cucina
(escluso corpo scala)

mq.	364,85 x 1,00 =		mq. 364,85
-----	-----------------	--	------------

- ballatoio fronte

mq.	68,02 x 0,20 =		mq. 13,60
-----	----------------	--	-----------



P.1°

- albergo / camere / servizi igienici
(escluso corpo scala)

mq. 290,46 x 1,00 = mq. 290,46

- terrazzo in lastrico

mq. 68,72 x 0,20 = mq. 13,74

- balconi

mq. 11,70 x 0,30 = mq. 3,51

P.2°

- albergo / camere / servizi igienici
(escluso corpo scala)

mq. 290,46 x 1,00 = mq. 290,46

- balconi

mq. 11,70 x 0,30 = mq. 3,51

P.3

- albergo / camere / servizi igienici
(escluso corpo scala)

mq. 169,71 x 1,00 = mq. 169,71

- balconi

mq. 11,70 x 0,30 = mq. 3,51

- sottotetto

mq. 111,30 x 0,10 = mq. 11,13

P.4

- vano tecnico / servizio
(escluso corpo scala)

mq. 29,14 x 0,30 = mq. 8,74

sommano corpo A mq. 1.306,49

Fabbricato B - Via DanteP.S1 (h.300)

- locali accessori e di servizio / comuni

mq. 366,96 x 0,40 = mq. 146,78



- scannafossi

mq. 48,70 x 0,10 = mq. 4,87

P.rialzato

- ripostiglio + vano scala

mq. 27,10 x 1,00 = mq. 27,10

P.1°

- albergo / camere / servizi igienici
(escluso corpo scala)

mq. 192,20 x 1,00 = mq. 192,20

- terrazzo in lastrico

mq. 77,55 x 0,20 = mq. 15,51

P.2°

- albergo / camere / servizi igienici
(escluso corpo scala)

mq. 117,01 x 1,00 = mq. 117,01

- terrazzo in lastrico

mq. 75,24 x 0,20 = mq. 15,04

sommano corpo B mq. 518,51

Riepilogo Sup. Convenzionali

Fabbricato A mq. 1.306,49

Fabbricato B mq. 518,51

CALCOLO VOLUMI V/P

Fabbricato A - V.le Marconi

P.S1 (h.240 + 40)

- locali accessori e di servizio

mq. 445,00 x 2,80 = mc. 1.246,00



P.Rialzato (h.350 + 40)

- albergo / spazi ricettivi / direzionali / cucina

mq. 376,00 x 3,90 = mc. 1.466,40

P.1° (h.310 + 40)

- albergo / camere / servizi igienici

mq. 308,00 x 3,50 = mc. 1.078,00

P.2° (h.310 + 40)

- albergo / camere / servizi igienici

mq. 307,50 x 3,50 = mc. 1.076,25

P.3° (h.310 + 40)

- albergo / camere / servizi igienici

mq. 187,00 x 3,50 = mc. 654,50

- sottotetto (hm. 150)

mq. 110,00 x 1,50 = mc. 165,00

P.4° (h.220 + 30)

- vano tecnico / servizio

mq. 47,00 x 2,50 = mc. 117,50

sommano Volume V/P corpo A mc. 5.803,65

Fabbricato B - Via DanteP.S1 (h.300 + 40)

- locali accessori e di servizio / comuni

mq. 367,00 x 3,40 = mc. 1.247,80

P.Rialzato (h.270 + 40)

- vano scala

mq. 27,00 x 3,10 = mc. 83,70



P.1° (h.270 + 40)

- albergo / camere / servizi igienici

mq. 209,00 x 3,10 = mc. 647,90

P.2° (h.270 + 40)

- albergo / camere / servizi igienici

mq. 134,00 x 3,10 = mc. 415,40

sommano Volume V/P corpo B mc. 2.394,80

CALCOLO VALORE VOLUME V/P

Fabbricato A - Via Marconi

mc. 5.803,65 x €/mc. 476,36 x 35% = €. 967.619,35

Fabbricato B - Via Dante

mc. 2.394,80 x €/mc. 476,36 x 35% = €. 399.275,42

STIMA EDIFICI

Fabbricato A - Via Marconi

- valore involucro al grezzo = €. 967.619,35

- incidenza quota terreno (saturo) €. 50.000,00

sommano valore corpo A €. 1.017.619,35

"ASSENZA DI GARANZIA VIZI"

€. 1.017.619,35 x 0,90 = €. 915.857,41

"ALEA"

€. 915.857,41 x 0,70 = €. 641.100,00



Fabbricato B - Via Dante

- valore involucro al grezzo = €. 399.275,42

"ASSENZA DI GARANZIA VIZI"

€. 399.275,42 x 0,90 = €. 359.347,88

"ALEA"

€ 359.347,88 x 0,70 = €. 251.543,52

"DEPREZZAMENTO INTERCLUSIONE"

€ 251.543,52 x 0,70 = €. 176.080,46

A detrarre:

- Costi Sanatoria Edilizia comprese

Oblazioni, spese tecniche, o eventuali

demolizioni/messe in pristino €. 15.000,00

sommano VALORE COMPENDIO €. 802.180,46

arrotond. €. 800.000,00 €/ottocentomila

21. accerti nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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...con previsione degli eventuali conguagli in denaro 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;



Il Pignoramento insiste sull'intero.

Si ritiene non doversi procedere ad alcun progetto divisionale.

Alla data odierna risultano iscritti i seguenti creditori iscritti:

- BERENICE SPV Srl

- DIVISIBILITA' -

Non si ritiene possibile alcuna divisibilità.

22. evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola,)......fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto, indicando anche il valore locativo dell'immobile;

- Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC), Viale Marconi 47

Fg. 15, Part.110 sub.5 graffata part.211 sub.4

Quota 1/1 di piena proprietà complesso ad uso ricettivo alberghiero composto da:

- corpo di fabbrica da cielo a terra su Via Marconi compreso corte;
- porzioni di altro fabbricato su Via Dante poste ai piani S1-1-2, escluso corte (p.rialzato di terza ditta).

I due edifici sono comunicanti poiché collegati da passerella aerea al piano 1°.



Stato di conservazione: altamente degradato

Viabilità: principale

Costruzione fabbricato: 1958 e 1976

Sup. Convenzionale totale: mq. 1.825,00

Volume complessivo V/P: mc. 8.198,45

Valore locativo attuale dell'immobile in €/annui 0,00

VALORE € . 800.000,00 (€/ottocentomila)

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, ecc.;

Vista la consistenza fisica degli immobili eseguiti, tipologie, vocazione, definizione catastale, ecc., il Perito ritiene doversi procedere alla costituzione di UNICO LOTTO
Nessuna operazione di frazionamento si rende necessaria.

LOTTO UNICO

Catasto Terreni

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) - Fg.15

- part.110, mq. 1.012, Ente Urbano

Catasto Fabbricati

Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) - Fg.15

- part.110 sub.5 graffata part.211 sub.4, cat.D/2, R.10.800,00

Catastalmente intestate:



_____ (P.IVA _____) (prop.1/1)

24. acquisisca il numero di **codice fiscale del debitore esecutato;**

_____ P.IVA _____

acquisito tramite Visura Camerale rilasciata da Registro
Imprese in data 23.03.2021 (All. 09)

25. acquisisca copia **Certificato di Stato Civile del debitore esecutato e, ove risulti
coniugato, copia integrale dell'**Estratto di Matrimonio** da cui risultino le annotazioni.....**

Trattasi di società.

26. acquisisca inoltre il **Certificato Storico di Residenza degli occupanti l'immobile
pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari.....**

Trattasi di immobile a destinazione ricettiva/alberghiera,
libero da occupazioni.

**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**

Nulla emerso.



28. Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro)

Gli immobili sono pervenuti alla società esecutata con **ATTO DI COMPRAVENDITA** a rogito Notaio _____ in _____ (___) del 07.05.2007 Rep. 25978, trascritto in data 04.06.2007 ai nn. 10798/6371, ove si specificava: "...La parte venditrice trasferisce la proprietà ed il possesso degli immobili oggetto della presente vendita da oggi alla Società acquirente, la quale pure da oggi ne pagherà gli oneri e le imposte e ne percepirà le rendite, avendo già la materiale detenzione"

ed ancora:

"...Spese ed imposte del presente atto ed ogni sua consequenziale a carico della Società acquirente" .

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;

Richiesta proroga in data 30.10.21 tramite Istanza al G.E., autorizzata dallo stesso con provvedimento del 03.11.2021.

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 L'ALLEGATO A) ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti...



31. provveda 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 Giudice.

Copia del presente elaborato peritale, è stata trasmessa al Debitore esecutato, al Creditore procedente, eventuali soggetti intervenuti: si allegano ricevute A/R e/o PEC.

(All.10)

Forlì, 16.12.2021

Il CTU

Geom. Alberto FAROLFI

ALLEGATI DI PERIZIA

- All 01 - Comunicazione al debitore esecutato
- All 02 - Documentazione Catastale aggiornata
- All.03 - Documentazione fotografica
- All.04 - Atto di Provenienza
- All 05 - Ispezione ipocatastale RR.II.
- All 06 - Attestazione Agenzia Entrate (contratti/locazioni, ecc.)
- All 07 - Titoli Edilizi
- All 08 - APE
- All 09 - Visura Camerale
- All 10 - Ric.trasmissione Racc/pec (debitore/procedente)

