

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA**

Es. Imm. R.G.E. n. 341\2017

Giudice: **Dott. Fabio Santoro**

**UBI BANCA SRL**

**ora MAJOR SPV**

contro

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* **IN LIQUIDAZIONE**

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**LOTTO UNICO:** Intera proprietà su albergo denominato "HOTEL ANCORA " sito in Cesenatico,  
località Villamarina, in Viale Talete da Mileto, 5.

## **SOMMARIO**

1. COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO
  2. IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE E FOTO
  3. PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO
  4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI
  5. PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE
  6. OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI
  7. STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
  8. VINCOLI, VINCOLI DI P.R.G., PAESISTICI e SIMILI, PRELAZIONI
  9. FORMALITA', VINCOLI CONDOMINIALI ed ONERI
  10. SPESE CONDOMINIALI
  11. DESTINAZIONE URBANISTICA e CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA      ATTUALE
  12. CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO
  13. PRECEDENTI EDILIZI, ABITABILITA' e REGOLARITA'EDILIZIA
  14. POSSIBILITA' DI SANATORIA
  15. CENSO, LIVELLO o USO CIVICO
  16. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
  17. FABBRICATI NON CENSITI
  18. VARIAZIONI COLTURALI
  19. STIMA DELL'IMMOBILE - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICIE COMMERCIALE
  20. PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO
  21. VALORE DI LOCAZIONE DELL'IMMOBILE
  22. DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA
  23. CODICE FISCALE DEL DEBITORE
  24. CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO
  25. CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO
  26. CAUSE PENDENTI, ASSEGNAZIONE IMMOBILE E LORO DEFINIZIONE
  27. REGIME FISCALE DELLA VENDITA
  28. ISTANZA DI PROROGA
  29. – 30. INVIO E DEPOSITO ELABORATO PERITALE
- NOTE FINALI  
ELENCO ALLEGATI

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista con studio tecnico in Cesena in Subb. F. Comandini, 50, sono stata incaricata in data 14.09.2019 dal Giudice dell'esecuzione di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

### **BENI PIGNORATI**

**Intera proprietà** su albergo denominato "HOTEL ANCORA" sito in Cesenatico, località Villamarina, in Viale Talete da Mileto, 5.

\*\*\*

### **QUESITO 1. Comunicazione all'esecutato della data di inizio delle operazioni peritali e del sopralluogo.**

Le ditte debtrici sono state avvisate dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (v. **all. 10**), inviata il 02.12.2019 agli indirizzi indicati nell'atto di pignoramento immobiliare.

Il perito ha effettuato tre sopralluoghi nell'albergo pignotato il 13.12.2019, il 28.02.2020 e il 23.07.2020. Tutti i sopralluoghi sono stati eseguiti alla presenza dell'Avv. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* incaricato dalla ditta \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede in Ravenna che gestisce l'albergo, al primo ha partecipato anche il custode nominato dal giudice.

\*\*\*

### **QUESITO 2. Identificazione dei beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei dati catastali, e loro corrispondenza con i dati indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione; .."descrizione giuridica" del bene..., fotografie degli interni e degli esterni**

#### **2.1. IDENTIFICAZIONE**

Immobile destinato ad albergo denominato "HOTEL ANCORA" sito in Cesenatico, località

Villamarina, in Viale Talete da Mileto, 5.

## **.2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI**

Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

- \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Ravenna;

- \*\*\*\*\* con sede a Ravenna.

I beni pignorati sono così distinti al **Fg 40** del Comune di Cesenatico, zona censuaria 1:

**part.IIa 517 sub 6** Viale Talete da Mileto, 5 cat. D/2, P. T-1-2-3, R. C. € 4.772,06

Il terreno di pertinenza dell'albergo è distinto al Catasto Terreni partita 1 al fg 40 con la part.IIa 517 – Ente urbano di **mq 600**.

Il lotto che contiene l'albergo confina con le part.IIe 516,

518, 212 , 315 e 538 del fg 40 del comune di Cesenatico e con la Via Tale da Mileto, salvo altri e aventi causa.

(v. all. 2).

## **2.3. DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

- Pignoramento immobiliare del 02.10.2017 (rep. 3345).

I dati catastali indicati nel pignoramento immobiliare, **corrispondono** a quelli **attuali del catasto fabbricati**.

- Nota di trascrizione del pignoramento art.11.279 del 06.11.2017

I dati catastali indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli attuali del catasto fabbricati.

### **A. 2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Si tratta di un immobile ad uso ricettivo, attualmente denominato **“Hotel Ancora”**, dotato di due stelle alberghiere, sito in località Villamarina di Cesenatico, in Via Talete da Mileto, 5.

L'immobile destinato ad **albergo** è stato realizzato nella parte iniziale di Viale Talete da Mileto (nel comune di Cesenatico), a breve distanza dalla Via delle Nazioni (di pertinenza del comune di Gatteo), a circa 500 m di distanza dal mare e a circa 200 m dalla stazione ferroviaria di Gatteo a Mare.



Vista dall'alto (immagine estratta da Google maps)

All'albergo si accede dal Viale Talete da Mileto attraversando la piccola porzione di corte esclusiva che si sviluppa sul suo fronte. Si entra nel fabbricato da più accessi vetrati che collegano i vani del piano terra con l'esterno.

L'attuale fabbricato ricettivo si è formato attraverso modifiche e ampliamenti di un edificio originario, già esistente nei primi anni '60 del secolo scorso, che si sono succeduti dalla seconda metà degli anni '60 sino al 2013. L'albergo ha un **corpo principale** che si eleva per tre piani fuori terra oltre ad un sottotetto destinato ad uffici e servizi. Nei tre piani fuori terra, oltre agli spazi comuni, vi sono ventuno stanze per gli ospiti. Un **corpo secondario** ad un piano è stato realizzato sul retro addossato a quello principale. Il fabbricato secondario dispone di alcuni vani di servizio ed ha tetto terrazzato utilizzato come stenditoio. Sul retro dell'albergo è stata inoltre realizzata una grande tettoia, con struttura per lo più in metallo e copertura in lastre tipo "onduline" di colore rosso, che copre tutta l'area di proprietà posta tra i due corpi di fabbrica e il

confine posteriore.

La superficie scoperta di pertinenza dell'hotel si sviluppa sul fronte, ove è in gran parte pavimentata e destinata a spazio di soggiorno all'aperto (delimitato da fioriere), e sui lati sud e nord per una larghezza rispettivamente di 3,30m e 2,15m ove ha funzione di percorso per raggiungere il corpo secondario posto sul retro.

L'albergo ha struttura in muratura di laterizio intonacata e tinteggiata di colore grigio-azzurro, solai in laterocemento e copertura a due falde.

La maggior parte delle stanze dell'albergo dispongono di balconi per lo più disposti sul fronte e sul retro del fabbricato. I balconi hanno dimensioni molto diverse tra loro ma solo alcuni di quelli posti sul fronte hanno una superficie apprezzabile. Gli aggetti hanno parapetti in parte in muratura e in parte in elementi di metallo e partizioni interne in lastre di materiale plastico, lo stenditoio sul tetto del corpo secondari ha parapetto in ringhiera di ferro.

L'albergo dispone di quattro piani (dal primo al sottotetto) così suddivisi:

- al piano terra

a) nel fabbricato principale: una cucina con office, un locale per il lavaggio, annesso alla cucina una sala da pranzo, un soggiorno, una sala TV, un piccolo vano per il telefono, una zona per i servizi igienici con antibagno e due bagni, una camera per gli ospiti con bagno privato;

b) nel corpo secondario: una centrale termica, un ripostiglio, un disimpegno, una lavanderia, un lavatoio e un terrazzo stenditoio sul solaio di copertura;

c) sul retro: una tettoia con accesso carrabile.

- al piano primo: dieci camere per gli ospiti con bagni privati, dieci balconi, un corridoio/disimpegno comune, un ripostiglio e un WC con ampio antibagno.

- al piano secondo: dieci camere per gli ospiti (nove delle quali con bagno privato), dieci balconi, un corridoio/disimpegno comune, un ripostiglio e un WC con antibagno.

- al piano sottotetto: tre vani ad uso ufficio e un archivio a servizio dell'attività alberghiera, un

open-space ad uso servizi, un corridoio/disimpegno, un ripostiglio e sei servizi igienici.

Le ventuno camere per gli ospiti hanno superfici calpestabili, esclusi i terrazzi e i servizi igienici, che variano dai mq 20,82 di una delle camere al piano primo, ai mq 11,20 di una delle stanze del piano secondo.

L'ingresso principale all'hotel si trova tra le prime due vetrate della parte più avanzata del fronte. Dalla porta principale si entra nel vano soggiorno in fondo al quale è stato collocato il bureau per l'accoglienza degli ospiti. Il soggiorno è collocato tra la sala TV e quella da pranzo che ha accesso diretto alla cucina. Dalla cucina, attraverso lo spazio coperto dalla tettoia, si accede al corpo secondario destinato a servizi realizzato sul retro. Una porta a lato del bureau dà accesso alla scala interna, ai servizi igienici e all'unica camera posta al piano terra. Uno dei due bagni dei servizi igienici comuni è utilizzabile dalle persone che si muovono su carrozzina.

Il vano scala riceve luce naturale da finestre poste sui pianerottoli di mezzo.

Al piano terra i vani principali di uso comune (sala da pranzo, soggiorno e sala Tv) hanno il pavimento in lastre di marmo di colore chiaro (tipo Trani). Tutti questi ambienti sono illuminati da ampie vetrate con infissi in alluminio dotate di tende interne.

Le stanze dell'albergo hanno le porte d'ingresso in legno che si chiudono con chiavi del tipo tradizionale e le porte dei bagni in legno verniciato di colore bianco. Le finestre e le portefinestre delle camere hanno vetri semplici e sono protette da tapparelle in plastica di colore chiaro. Alcuni infissi non si aprono o si aprono con grande difficoltà e certe tapparelle non si sollevano a causa della fettuccia incastrata o rotta.

Tutte le camere sono arredate con armadi, letti e/o divani letto, tavoli e sedie di qualità medio bassa.

I bagni privati hanno ciascuno un wc, un bidè, un lavabo e una doccia a pavimento. Nessuna delle camere dell'albergo dispone di un bagno delle dimensioni e con le dotazioni previste dalla legge per i portatori di handicap.

I pavimenti delle camere sono realizzati in materiali eterogenei: con piastrelle di graniglia di vari colori o con mattonelle di ceramica per lo più di vecchia fattura. In alcune stanze le piastrelle del pavimento hanno forme e colori di gusto più attuale. Nei bagni le piastrelle di ceramica utilizzate per pavimenti e rivestimenti variano in funzione dell'epoca di realizzazione: in quelli che presentano rifiniture più datate sono di piccole dimensioni di colore nero screziato di bianco a terra e di colore bianco nelle pareti mentre in quelli rimodernati più di recente sono di colore verde chiaro su entrambe le superfici. Per la pavimentazione di alcune zone dell'albergo e delle scale è stato usato il linoleum.

Nei terrazzi degli appartamenti e sotto parte della tettoia i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle di gres di colore rosso (dim. 7,5cmx15cm). Alcune delle mattonelle dei pavimenti dei terrazzi risultano rotte e devono essere sostituite.

L'albergo è provvisto degli impianti: elettrico, idraulico, del gas, TV, ecc. e nella maggior parte delle camere sono montati i condizionatori.

Ad un esame a vista gli impianti, che risultano tutti non attivi perché l'albergo è attualmente chiuso, paiono eseguiti rispettando le norme vigenti e alcune delle certificazioni di conformità risultano allegate alla pratica DIA 488/2006. Fa eccezione il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco relativo alla prevenzione degli incendi, necessario per l'esercizio dell'attività, che non è stato rintracciato tra i documenti presenti nei fascicoli edilizi più recenti.

Lo **stato di conservazione** dell'albergo risente della sua vetustà. Si rileva che alcune delle rifiniture abbisognano di interventi di manutenzione (infissi in genere, pavimenti e ringhiere dei balconi, delle scale esterne e dello stenditoio, tinteggiature, ecc)

Le parti strutturali dell'edificio invece non presentano segni evidenti di cedimenti. Non sono infatti state rilevate deformazioni o fessurazioni di particolare rilievo né all'interno né all'esterno delle varie zone visionate.

L'albergo ha una **superficie commerciale totale** che ammonta a **di mq 960,00** misura da



riferirsi al lordo delle murature, rettificata da coefficienti di differenziazione.

L'albergo, che una superficie coperta di oltre 350 mq è stato realizzato su un'area di sedime e pertinenza che ha una superficie catastale complessiva di mq 600,00.

### **Prospetto superfici calpestabili autorizzate dell'albergo**

(Sup.rilevate su progetti autorizzati e planimetrie catastali):

#### **PIANO TERRA** (h 3,28m, corpo di servizio)

soggiorno:	mq 43,74	sala da pranzo:	mq 80,49	office:	mq 1,44
cucina:	mq 24,76	locale lavelli:	mq 12,77	vano scala:	mq 20,87
camera n.1:	mq 14,91	bagno:	mq 3,36	vano per telefono:	mq 1,26
antibagno:	mq 2,82	bagno:	mq 3,37	bagno:	mq 2,47
sala TV:	mq 13,37				

Nel corpo di servizio (h 2,60m)

tettoia:	mq 48,84	lavatoio	mq 7,40	disimpegno:	mq 8,30
lavanderia:	mq 12,25	wc di servizio	mq 1,50	centrale termica:	mq 8,55
ripostiglio:	mq 7,09				

#### **PIANO PRIMO** (h 2,97):

camera n.2:	mq 14,25	balcone:	mq 1,65	bagno:	mq 2,44
camera n.3:	mq 14,19	balcone:	mq 1,76	bagno:	mq 2,15
camera n.4:	mq 14,19	bagno:	mq 2,78	corridoio comune:	mq 35,32
camera n.5:	mq 12,58	bagno:	mq 3,31	ripostiglio:	mq 5,56
camera n.6:	mq 12,11	balcone:	mq 0,71	bagno:	mq 2,53
camera n.7:	mq 12,15	balcone:	mq 3,45	bagno:	mq 1,98
camera n.8:	mq 16,28	balcone:	mq 3,96	bagno:	mq 3,00
camera n.9:	mq 20,82	balcone:	mq 8,83	bagno:	mq 3,80
camera n.10:	mq 15,19	balcone:	mq 5,83	bagno:	mq 3,16

camera n.11: mq 15,31 balcone: mq 8,23 bagno: mq 2,25  
balcone comune: mq 2,76 stenditoio: mq 39,91

**PIANO SECONDO** (h 3,03m):

camera n.12: mq 12,54 balcone: mq 4,20 bagno: mq 1,75  
camera n.13: mq 12,50 balcone: mq 2,80 bagno: mq 1,75  
camera n.14: mq 12,23 balcone: mq 2,80 bagno: mq 3,35  
camera n.15: mq 13,07 balcone: mq 3,96 bagno: mq 2,32  
camera n.16: mq 13,60 balcone: mq 3,08 bagno: mq 2,37  
camera n.17: mq 17,99 balcone: mq 3,80 bagno: mq 3,22  
camera n.18: mq 16,34 balcone: mq 3,63 bagno: mq 3,22  
camera n.19: mq 15,17 balcone: mq 4,07 bagno: mq 3,24  
camera n.20: mq 11,20 balcone: mq 1,20 ripostiglio: mq 2,96  
camera n.21: mq 14,50 balcone: mq 1,20 bagno: mq 3,40  
bagno comune: mq 2,09 antibagno: mq 1,26 corridoio comune: mq 26,78

**PIANO SOTTOTETTO** (hmax 2,95m, hmin 1,60m):

ufficio n.1 (hm 2,10m): mq 11,22 ufficio n. 2 (hm 2,10m): mq 11,22  
ufficio n. 3 (hm 2,55m): mq 18,05 archivio (hm 2,33m): mq 9,27  
corridoio/disimp.: mq 18,94 open space (servizio): mq 39,10  
bagno n.1: mq 4,36 bagno n.2: mq 4,36 bagno n.3: mq 2,41  
bagno n.4: mq 2,16 bagno n.5: mq 2,18 bagno n.6: mq 2,18

La **superficie** commerciale complessiva dell'albergo (rilevata sugli ultimi progetti approvati) è di circa **mq 960,00**, misura da riferirsi al lordo dei muri e applicando il coeff. di differenziazione 0,50 alle superfici dei balconi e dei servizi, 0,25 a quella dello stenditoio e 0,70 al sottotetto che è per larga parte adibito ad uffici e a servizi igienici.

Prospetto per piano delle superfici commerciali lorde (arrotondate)

<i>PIANO TERRA</i>	<i>mq</i>	<i>305,00</i>
<i>PIANO PRIMO</i>	<i>mq</i>	<i>289,50</i>
<i>PIANO SECONDO</i>	<i>mq</i>	<i>254,50</i>
<i>PIANO SOTTOTETTO</i>	<i>mq</i>	<u><i>111,00</i></u>
<i>TOTALE</i>	<i>mq</i>	<i>960,00</i>

#### **4.2. RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE**

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie allegate alle richieste di autorizzazioni edilizie e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (**v. all. 1**).

Si inseriscono di seguito, a titolo esemplificativo, alcune delle foto del bene pignorato.



FOTO: fronte su Via Talete da Mileto e corte sul lato sud con accesso alla tettoia e ai servizi



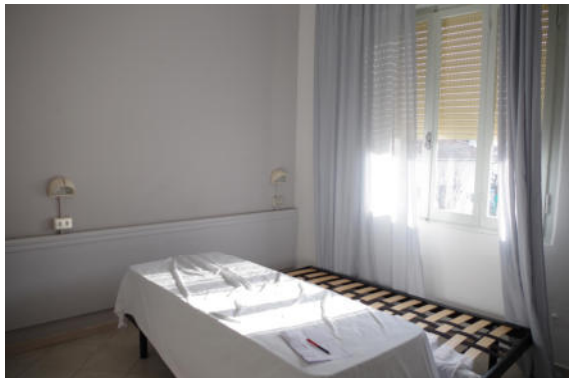
Fronte: vetrate di accesso ai locali di uso comune (pranzo, soggiorno, sala TV) e corte lato nord



Piano Terra: soggiorno/hall e sala da pranzo



Piano Terra: cucina e locale lavaggio



Piani Primo e Secondo: camere con bagno privato e terrazzi



Piani Primo e Secondo: balconi



Piani Primo e Secondo: bagni privati con accesso dalle camere



Vani nel sottotetto

**QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutato e l'esatta loro provenienza.**

**3.1. PROPRIETA'**

Gli immobili pignorati risultano intestati alle ditte \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*con sede a Ravenna e \*\*\*\*\* \*\*\*con sede a Ravenna per **1/2 di piena proprietà ciascuna.**

**3.2. TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI E TITOLI ANTECEDENTI IL PIGNORAMENTO FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

**Cronistoria:**

- Anteriormente al ventennio gli immobili, nella loro originaria identificazione catastale, risultano di proprietà dei sig.ri \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* in forza di titoli ultraventennali pacifici e non contestati.

In seguito i beni sono stati oggetto di passaggi di proprietà e modifiche catastali dovuti a:

- atto di conferimento in società a rogito del notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena rep. 54.968 del 29.07.1998 trascritto a Forlì il 26.08.1998 all'art. 7406, la quota del sig. \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*diventa di proprietà della società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*con sede in Cesenatico che muta la ragione sociale in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*con sede in Cesenatico con atto del notaio Stefania di Mauro in data 02.04.2004 rep. 33.557 trascritta a Forlì il 26.04.2004 all'art. 4815.

- con atto di compravendita del notaio Stefania di Mauro rep. n. 33.556 del 02.04.2004 Trascritto a Forlì il 10.04.2004 all'art. 4815 la quota di proprietà della sig.ra \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* veniva acquistata dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*con sede a Savignano sul Rubicone.

- con atto del notaio Andrea Forlini in data 31.05.2007 rep. n. 7.777 trascritto a Forlì il 04.06.2007 all'art. 6439 la società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*mutava la propria denominazione sociale in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*con sede a Cesenatico.

- con atto di compravendita del notaio Andrea Forlini in data 31.05.2007 rep. n. 7.778 trascritto il 04.06.2007 all'art. 6440 la quota di proprietà della società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*veniva acquistata

dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia.

- con atto in autentica (**atto di provenienza in capo al primo dei debitori pignorati**) del notaio Andrea dello Russo in data 15.10.2012 rep. n. 3252/2523 trascritto a Forlì il 23.10.2012 all'art. 10463 la quota di proprietà della società della \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* veniva acquistata dalla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Ravenna.

- con atto in autentica del notaio Biagio Caliendo di Rimini rep. n. 462 del 06.05.2013 la quota di proprietà della società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* veniva ceduta alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Ravenna.

- con atto in autentica (**atto di provenienza in capo al secondo debitore pignorato**) del notaio Antonio del Gaudio rep. n. 85806/30499 del 05.07.2017 trascritto a Forlì il 10.07.2017 all'art. 6898 la società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* mutava la propria denominazione sociale in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Ravenna.

**v. all. 6).**

### **3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Nell'atto del notaio Andrea dello Russo, rep. n. 3252/2523 del 15.10.2012 (atto di provenienza per la società esecutata denominata "\*\*\*\*\* \*\*\*\*\*"), all'art. 6 è scritto:

"... d) dell'ipoteca volontaria di € 255.000,00 iscritta a Forlì con nota in data 1 luglio 2010 all'art. 2820 reg. part., a favore della BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede in Jesi a garanzia di un mutuo fondiario di € 170.000,00 in forza di atto a rogito del notaio Damascelli Domenico di Bologna in data 28 giugno 2010 repertorio n. 6479/4327 registrato a Bologna il 29 giugno 2010 al n. 8623 ed oggetto di parziale accollo e che pertanto sarà continuato a pagare proquota anche dalla società venditrice".....

... " f) dell'ipoteca giudiziale di € 9.170,22 iscritta a Forlì con nota in data 1 settembre 2011 all'art. 3058 reg. part. derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Trento in data 1° marzo 2011 repertorio n. 264/2011, a favore della società "\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*." con sede in Trento,

ipoteca che la società venditrice dichiara di essere stata oggetto di accordo stragiudiziale in corso con il creditore ipotecario per il tramite dello studio legale Marchionni & Associati di Trento e che ad ogni buon conto si impegna a far cancellare nel più breve tempo possibile non oltre la data del 10 ottobre 2010.

g) dell'ipoteca legale di € 70.903,22 iscritta a Forlì con nota in data 29 agosto 2012 all'art. 2151 reg. part. a favore di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Bologna, ipoteca che la società venditrice dichiara essere stata iscritta dal creditore ipotecario in forza di una cartella esattoriale impugnata innanzi al Tribunale civile di Forlì - sezione distaccata di Cesena recante R.G. n. 1210/2011 il cui giudizio è in corso di svolgimento e che ad ogni buon conto si impegna a far cancellare nel più breve tempo possibile non oltre la data del 10 ottobre 2013.”

\*\*\*

**QUESITO 4.** *Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.*

#### **4.1 ISCRIZIONI - TRASCRIZIONI**

All'Agenzia del Territorio di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che dalle relazioni notarili allegare agli atti e dalle visure di aggiornamento eseguite in data di 27.11.2019 e in data 24.02.2020 gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 2571** del 04.06.2007 ipoteca volontaria in forza di apertura di credito sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, notaio Andrea Forlini rep. 7779/4660 del 31.05.2007;
- soggetto a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede a Jesi;
- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cesenatico, ciascuna per ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 2572** del 04.06.2007 ipoteca volontaria in forza di mutuo sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, notaio Andrea Forlini rep. 7780/4661 del 31.05.2007;
- soggetto a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede a Jesi;



- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cesenatico, ciascuna per ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 2819** del 01.07.2010 ipoteca volontaria in forza di mutuo, sui beni in oggetto nella loro originaria consistenza, notaio Domenico Damascelli rep. 6478/4326 del 28.06.2010;
- soggetto a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede a Jesi;
- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cesenatico, ciascuna per ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 2820** del 01.07.2010 ipoteca volontaria in forza di mutuo, sui beni in oggetto, notaio Domenico Damascelli rep. 6479/4327 del 28.06.2010;
- soggetto a favore BANCA POPOLARE DI ANCONA SPA con sede a Jesi;
- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cesenatico, ciascuna per ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 415** del 02.02.2011 ipoteca legale in forza di atto di Equitalia Romagna Spa del 25.01.2011 rep. 41/2011, sui beni in oggetto;
- soggetto a favore EQUITALIA ROMAGNA SPA con sede a Rimini;
- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 3058** del 01.09.2011 ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Trento rep. 264/2011 del 01.03.2011, sui beni in oggetto;
- soggetto a favore \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Trento;
- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.
- **Iscrizione n. 2151** del 29.08.2012 ipoteca legale in forza di atto di Equitalia Centro Spa del 24.08.2012 rep. 533/4512, sui beni in oggetto;
- soggetto a favore EQUITALIA CENTRO SPA con sede a Bologna;

- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

- **Iscrizione n. 2500** del 18.10.2012 ipoteca giudiziale in forza di decreto ingiuntivo del Tribunale di Ravenna rep. 1628/2011 del 06.10.2012, sui beni in oggetto;

- soggetto a favore \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Cesena;

- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Cervia per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

- **Iscrizione n. 364** del 17.02.2016 ipoteca concessione amministrativa/riscossione di atto di Equitalia Centro Spa del 15.02.2016 rep. 647/9316, sui beni in oggetto;

- soggetto a favore EQUITALIA CENTRO SPA con sede a Firenze;

- soggetto contro: \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* con sede a Ravenna per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

- **Trascrizione n. 11279** del 06.11.2017 verbale di pignoramento immobili. Pubblico ufficiale: Tribunale di Forlì, rep. 3345 del 02.11.2017 sui beni in oggetto;

- soggetto a favore UBI BANCA SPA con sede a Bergamo;

- soggetto contro: \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* con sede a Ravenna e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\* con sede a Ravenna, ciascuna per la quota di ½ del diritto di piena proprietà.

Si allegano le visure di aggiornamento eseguite per le ditte \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*. (v. all. 7).

\*\*\*

**QUESITO 5. Il Perito prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..**

Si allega la planimetria catastale del bene pignorato e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì.

(vedi citato doc. 2).

\*\*\*

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

Nella certificazione ricevuta dall’Agenzia delle Entrate – Direzione prov.le di Forlì - Cesena – Ufficio Territoriale di Cesena prodotta in allegato, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante (v. all.9).

\*\*\*

**QUESITO 7. Il Perito 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.....**

I beni pignorati sono stati locati dalle due ditte proprietarie alla società \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\* con unico socio, con sede in \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* , in viale \*\*\*\*\* . Si riportano di seguito alcuni estratti degli atti sottoscritti dalla società \*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*

**a1.** con **contratto di locazione** con scrittura privata del 07.06.2012, registrata a Ravenna il 14.06.2012 al n. 4298 serie 3. La società \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (che ha poi venduto la sua quota di proprietà alla società \*\*\*\*\* \*\*\*\*) ha ceduto in locazione per la quota di ½ di sua proprietà l’immobile pignorato, “ **escluso (per quanto occorrer possa) l’ultimo piano**” (v. all. 9) alle seguenti condizioni:

- la **durata** di locazione è fissata dal 07.06.2012 **sino al 06.06.2021** con rinnovo tacito **alle** medesime condizioni contrattuali purchè il conduttore abbia adempiuto regolarmente al pagamento dei canoni d’affitto;

- il **canone di locazione** viene concordato in € 3.400,00 oltre IVA, da pagarsi:

€ 1.200,00 oltre IVA il 31 agosto di ogni anno;

€ 1.200,00 oltre IVA il 30 settembre di ogni anno;

€ 1.000,00 oltre IVA il 31 ottobre di ogni anno.

Le parti hanno convenuto che ogni rata potrà essere posticipata di un anno, su richiesta del

conduttore, purchè venga riconosciuto un interesse pari al 2% sulla somma posticipata, tali interessi dovranno essere corrisposti contestualmente al pagamento della somma posticipata.

- Il conduttore, a cui competono le sole spese ordinarie, “ potrà provvedere direttamente alle riparazioni e alle manutenzioni straordinarie necessarie per il corretto andamento e funzionamento dell’immobile e se del caso, per quanto occor possa, compensare le spese sostenute con il pagamento del canone...”.

- E’ concesso alla parte conduttrice di cedere il presente contratto, e/o sublocare, sia parzialmente che totalmente, sia a titolo oneroso sia gratuitamente, sia in qualunque altra forma di cessione anche per conferimento di società, comunicando al locatore quanto avvenuto.

**a2. con contratto di affitto di azienda alberghiera** con scrittura privata con autentica delle firme del notaio Andrea dello Russo di Ravenna, rep. 3002/2346 del 07.06.12, registrata a Ravenna il 13.06.2012 al n. 3505 serie 1T. La società \*\*\*\*\* (allora anche proprietaria per la quota di ½ dell’albergo ora in capo alla \*\*\*\*\* \*\*) ha dato in affitto l’attività alberghiera esercitata nell’immobile pignorato. La società affittante ha dichiarato che “fanno parte dell’azienda:

- tutti i beni mobili e gli arredi, corredi e attrezzature come da inventario formato di comune accordo tra le parti e tra le stesse reciprocamente consegnatosi...;
- la ditta, l’insegna e l’avviamento dell’azienda medesima.

La parte affittante autorizza espressamente la parte affittuaria ad utilizzare l’insegna aziendale ‘Hotel Ancora’....”.

Le parti convengono quanto segue:

L’affittuaria deve:

“... (ii) gestire l’azienda concessa in affitto senza modificarne la destinazione economica, così come a mantenere l’efficienza produttiva in modo da conservare l’avviamento commerciale insito nell’azienda....”

L'azienda concessa in affitto è costituita da:

- tutti i mobili che arredano e corredano i locali adibiti all'esercizio dell'impresa, tutti i macchinari, gli utensili, le attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività....
- fabbricato ad uso albergo, sito a Cesenatico, località Villamarina, .... censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40 mappale 517 sub 6 Via Talete da Mileto, 5..."

- la **durata** dell'affitto è fissata dal 07.06.2012 **sino al 06.06.2021**, con rinnovo tacito, salvo disdetta del locatore, per un periodo di ulteriori nove anni alle medesime condizioni contrattuali purchè l'affittuaria abbia adempiuto regolarmente al pagamento dei canoni di affitto;

- il **canone di affitto** viene convenuto in € 12.600,00 oltre IVA, da pagarsi:

€ 4.200,00 oltre IVA il 31 agosto di ogni anno;

€ 4.200,00 oltre IVA il 30 settembre di ogni anno;

€ 4.200,00 oltre IVA il 31 ottobre di ogni anno.

Le parti hanno convenuto che ogni rata potrà essere posticipata di un anno, su richiesta del conduttore, purchè venga riconosciuto un interesse pari al 2% sulla somma posticipata, tali interessi dovranno essere corrisposti contestualmente al pagamento della somma posticipata.

".... le quote di ammortamento restano a favore della società parte affittante; in deroga all'art. 2561 ultimo comma del Codice Civile viene stabilito che la differenza tra le consistenze di inventario all'inizio e al termine dell'affitto sia regolato in denaro sulla base dei lavori correnti al termine dell'affitto."

Il conduttore, a cui competono le sole spese ordinarie, potrà "provvedere direttamente a quanto necessario per il corretto andamento e funzionamento dell'Azienda e se del caso, per quanto occor possa, compensare le spese sostenute con il pagamento del canone..."

- E' concesso alla società affittuaria di cedere il presente contratto, e/o subaffittare il complesso dei beni a terzi, sia parzialmente che totalmente, sia a titolo oneroso sia gratuitamente, sia in

qualunque altra forma di cessione anche per conferimento di società, comunicando all'affittante quanto avvenuto.....”.

(v. all. 9)

\*\*\*

**Quesito 8. Il Perito 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 di natura condominiale o 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.**

**8.1. VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO ex d.Lgs. 42\2004**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso, dai documenti in possesso del PERITO e/o verificabili in sede di sopralluogo, **non risultano diritti di prelazione legale.**

**8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE**

I beni pignorati sono sottoposti alle prescrizioni riportate nelle NTA del PRG 98 Variante Generale (ultima modifica tavole zonizzazione del 08.08.2019) per le zone con “funzione turistica ricettiva - **D4a zona ricettiva ordinaria**” al cap. 11 (artt. 75 e succ.vi). Nel Piano Strutturale Comunale, tavola di zonizzazione paesistica B1, i beni sono ricompresi nelle “zone di tutela dei corpi idrici ( art. 28 TPCT)”.

\*\*\*

**QUESITO 9. Il Perito provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche**

*di natura condominiale (precisando in tal caso l'esistenza di eventuali spese condominiali insolte nell'anno in corso e nell'anno solare precedente), gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente..*

Non risultano parti comuni con altre proprietà.

\*\*\*

**QUESITO 10.** *Verifichi 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 insolte nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato*

\*\*\*

**QUESITO 11-12.** *Il perito verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale.....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.*

Il lotto sul quale è stato realizzato l'albergo è destinato a strutture turistico ricettive pertanto, ai sensi delle vigenti norme, **non vi è l'obbligo** di allegare il Certificato di Destinazione Urbanistica al Decreto di Trasferimento Immobiliare.

\*\*\*

**QUESITO 13.** *Il Perito verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, la dichiarazione di agibilità, i costi delle eventuali sanatorie nel caso in cui siano possibili e gli adempimenti a carico dell'aggiudicatario precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

**13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'**

Il fabbricato ha avuto origine a seguito del rilascio delle seguenti pratiche autorizzative:

- licenze edilizie n. 223 del 14.10.1960; n. 63 del 04.02.1965; n. 234 del 11.09.1965 e n. 264 del 14.06.1967.

Gli interventi edilizi più recenti che hanno per oggetto sostanziali modifiche al fabbricato originario risultano:

- **Licenza di costruzione n. 145/68** del 20.03.1968 rilasciato ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per lavori per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato ad uso pensione e variante del 04.12.1968 seguite da decreto di abitabilità del 17 aprile 1969 (bolletta n, 14).

- **Licenza di costruzione n. 293/76** del 30.12.1976 rilasciata ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per lavori di "Sistemazione del piano terra e aperture di nuove finestre al fabbricato ad uso pensione".

Il decreto di **abitabilità** per la pratica edilizia 293/76 è stato emesso dall'amministrazione comunale in seguito, tra l'altro, a ispezione tecnica e sanitaria autorizzando l'uso a pensione **dal 16 novembre 1983** (prot.llo 13.896/83).

- **Concessione n. 201 del 06.09.1982** rilasciata ai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per la costruzione di quattro balconi nel fabbricato ad uso albergo.

- **Comunicazione ai sensi dell'art. 48** della legge 28.02.1985 n. 47 e succ. mod. **di avvenuta esecuzione di opere interne** così come definite dall'art. 26 della medesima legge, alla data del 17.03.85, presentata il 30.06.1986 (prot.llo 01414/86) dal sig. Gasperini Mario.

- **Sanatoria** delle opere abusive- concessione edilizia **n.142 del 07.03.1992** (prot. 5789). La richiesta di sanatoria è stata presentata in data 27.03.1986 dai sig.ri \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* per le seguenti opere abusive:

"Costruzione di servizi e tettoie al piano terra sul retro del fabbricato con copertura in piano agibile. Opere di ristrutturazione **al piano terra, primo e secondo**. Formazione di sottotetto ad



uso camere per il pernottamento. Opere esterne non valutabili in termini di superficie o di volume. Opere interne ai sensi dell'art. 48 L. 47/85".

Il **certificato di agibilità** a sanatoria per la concessione n.142/1992 è stato rilasciato il 16 febbraio 2005 con il **n. 1/2005** (prot.4001) per i vani interessati dal procedimento.

- **DIA n. D488 del 13.06.2006** prot. n. 15672 presentata dalla società \*\*\*\*\* con sede in Savignano sul Rubicone per **modifiche** interne **al piano terra** e **al piano primo** e per la tinteggiatura esterna.

La comunicazione di fine lavori, il fascicolo del fabbricato e la scheda tecnica descrittiva dell'unità immobiliare sono state presentate il 13.04.2007 ( prot. 9538 del 14.04.2007).

Nella documentazione presentata è scritto: "La dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nel fascicolo del fabbricato e nella scheda tecnica descrittiva della unità immobiliari tiene luogo del **certificato di conformità edilizia e agibilità**"

Successivamente, in seguito ad accertamento di violazione urbanistico/edilizia del 19.04.2013 R.P.G. 165/2013 del comando di Polizia Municipale, è stata presentata dalla società \*\*\*\* con sede in Napoli:

- **S.C.I.A. in sanatoria n. 327** del 14.10.2013 (prot. 33.300) **per modifiche interne** di manutenzione straordinaria realizzate **al piano sottotetto** in difformità dai titoli abilitativi (cond. 142/92 e DIA488/06) assoggettata a controllo obbligatorio.

In data 11.11.2013 è stato effettuato dai tecnici comunali il controllo obbligatorio delle **opere in sanatoria** che sono **risultate conformi** a quelle richieste nel titolo abilitativo presentato.

La comunicazione di conformità agli strumenti urbanistici della SCIA 327/13 in sanatoria e di **conclusione del procedimento** è stata notificata ai committenti \*\*\*\* con sede a Napoli, \*\*\*\*\* con sede a Ravenna e \*\*\*\*\* con sede a Napoli con lettera invita il 21.01.2014 dal Settore Sviluppo del Territorio (prot. 2138).

(v. all. 4).

### **13.2. DESTINAZIONE URBANISTICA DEL VIGENTE P.R.G. e NORME TECNICHE**

Nella tavola 8-10 della zonizzazione territoriale comunale del PRG vigente nel Comune di Cesenatico, i beni pignorati sono inseriti nella “zona produttiva- D4a zona ricettiva ordinaria e nel Piano Strutturale Comunale e nella tavola di zonizzazione paesistica B1 nelle “zone di tutela dei corpi idrici (art. 28 TPCT)”.

(v. doc. 5)

### **13.3. REGOLARITA' EDILIZIA**

Nell'albergo, rispetto a quanto rappresentato nei progetti autorizzati, **sono state rilevate** alcune **modifiche**.

#### **1. al piano terra**

- la grande tettoia autorizzata sul retro è stata ampliata sino a coprire quasi per intero l'area tra i fabbricati e il confine est;
- nei servizi igienici comuni è stato spostato un tramezzo per dividere la zona con il water da quella con il lavandino.

NB. I vani all'interno del corpo di servizio sono stati solo parzialmente visionati perché gli ingressi dall'esterno erano completamente ostruiti da materiale vario pesante e ingombrante. I locali del corpo secondario potrebbero quindi presentare difformità qui non elencate.

#### **2. al piano primo**

- non è stato demolito o è stato ricostruito un tramezzo con porta tra il pianerottolo longitudinale e quello perpendicolare ( vedi progetto allegato alla DIA 488/2006)

#### **3. al piano secondo**

- è stata aperta una porta di comunicazione tra due camere,

#### **4. al piano sottotetto**

- sul prospetto nord è stata tamponata una delle finestre

\*\*\*

**QUESITO 14. In caso di opere abusive proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.P.R. 6.6.2001 n. 380 precisando gli eventuali costi della stessa, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono..... in ogni altro caso, ai fini dell'istanza che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto della legge 28.02.1985 n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo**

Chi acquista da vendita forzata, come nel caso in esame, per sanare le opere abusive autorizzabili deve tener presente che all'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) è scritto:

- *“L'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro **centoventi giorni** dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria”.*

Nel nostro caso, parte delle opere non autorizzate rilevate nei beni pignorati possono essere regolarizzate (le opere interne e la chiusura della finestra al piano sottotetto) presentando una pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza e/o in difformità dal titolo edilizio mentre per altre difformità deve essere ripristinato lo stato autorizzato. Nella fattispecie occorre riportare la tettoia sul retro dell'albergo alla forma e alle dimensioni indicate sui progetti allegati alle autorizzazioni edilizie depositate in comune.

L'acquirente dovrà, in ogni modo, incaricare un tecnico di fiducia che, a seguito della predisposizione di specifico progetto, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'acquirente deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto ripristinate.

L'Esperto Stimatore ha tenuto conto delle difformità riscontrate negli immobili pignorati e delle incombenze a carico dell'acquirente che, oltre a doversi servire di un tecnico regolarmente

iscritto ad un albo professionale per la presentazione delle pratiche edilizia, sismica e catastale, dovrà pagare delle sanzioni amministrative, dei diritti di segreteria e oneri vari e sostenere spese per gli adeguamenti e/o per la rimozione delle opere non sanabili, applicando al valore ordinario il coefficiente di riduzione 0,97, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

**QUESITO 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 uno dei suddetti titoli**

Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

\*\*\*

**QUESITO 16. Il perito verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto provvederà a predisporre ..... la suddetta attestazione**

Si allega in doppia copia l'attestato di Certificazione Energetica per il fabbricato ad uso albergo-albergo attestato n. 00404 – 084726 – 2012 rilasciato il 10.10.2012 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e valido sino al 10.10.2022.

**Classe energetica: “g” EP gl, nren 244,30 kWh/mq anno**

Eventuali interventi raccomandati del sistema edificio/impianti: coibentazione strutture opache verticali

(v. all. 11)

\*\*\*

**QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... 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....**

La planimetria catastale dell'albergo pignorato riproduce lo stato dell'immobile come rappresentato nel progetto allegato alla concessione in sanatoria n.142/1992, successivamente però l'immobile è stato oggetto di altre pratiche edilizie: la DIA - D488 del 13 giugno 2006 per modifiche interne al piano terra e al il piano primo (con trasformazione di una camera in wc con antibagno) e la SCIA in sanatoria n. 327/2013 per variazioni d'uso e modifiche al sottotetto (con trasformazione di otto camere in uffici e servizi all'attività alberghiera) ma, dato che l'immobile risulta non conforme ai progetti depositati in Comune e potrà essere oggetto di regolarizzazione delle modifiche sanabili, si ritiene opportuno che la planimetria catastale aggiornata venga presentata contestualmente la sanatoria.

\*\*\*

**QUESITO 18. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti.....**

I beni pignorati non comprendono terreni agricoli.

\*\*\*

**QUESITO 19. il perito proceda alla determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate.....**

#### **19.1. CRITERI ADOTTATI**

Fra i diversi aspetti economici che possono essere valutati con i differenti criteri di stima suggeriti dalla dottrina estimativa per la ricerca del valore di un bene, **si ritiene opportuno adottare il valore di mercato** come quello più rispondente al nostro caso, senza tralasciare il confronto con

il valore derivato da altri metodi. Il valore di mercato degli immobili ad uso albergo o albergo turistico viene comunemente determinato moltiplicando il costo unitario di una unità ricettiva per il numero di unità destinate alla clientela presenti nel fabbricato. Il costo unitario da utilizzare si ricava dalla media dei costi unitari noti di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del fabbricato da stimare.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare e di quant'altro può influire la corretta determinazione del valore di stima.

### **19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Il perito, al fine di determinare il valore unitario da utilizzare per i beni pignorati, ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere) su **immobili ad uso ricettivo** in zona o in zone similari. Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie. Le ricerche effettuate fanno ammontare il costo unitario, dei beni corrispondenti, da **€ 30.000,00 a € 35.000 per camera** in alberghi turistici siti nelle località Valverde e Villamarina di Cesenatico e a Gatteo Mare..

### **19.3. DETERMINAZIONE DELLE UNITA' DA STIMARE**

#### **Totale delle camere dell'albergo**

Allo stato attuale l'albergo è composto da **21 camere** per gli ospiti: una al piano terra, dieci al piano primo e dieci al piano secondo.

### **19.4. VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Per la stima dell'immobile pignorato, in considerazione del numero di stelle (due), del tipo di rifiniture e impianti (l'albergo è privo di ascensore), della posizione (seconda fila) e dell'attuale andamento del mercato immobiliare si ritiene congruo utilizzare il valore unitario minimo rilevato.

**- Valore di stima ordinario:**

Il valore unitario minimo delle camere d'albergo con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile da stimare ammonta a **€ 30.000,00 a camera**.

Il valore del bene quindi risulta:

n. 21 camere x € 30.000,00/camera = **€ 630.000,00**

**Detrazioni al valore di mercato**

*Dal valore di stima sin qui calcolato si applicano:*

- il **coefficiente** di riduzione **0,97** per lo scomodo derivato dalla necessità di presentare una pratica di sanatoria e/o ripristinare lo stato autorizzato:

€ 630.000,00 x 0,97 = € 611.100,00 arrotondati a **€ 611.000,00**

- il 10% (misura forfettaria predeterminata dal giudice) per l'assenza della garanzia per vizi:

€ 611.000,00 – 10% = € 549.900,00 arrotondato a **€ 550.000,00**

**Il valore finale della stima per l'intero bene risulta di € 550.000,00**

*(Euro cinquecentocinquantamila).*

**19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA**

E' stata pignorata l'intera proprietà.

**QUESITO 20. Nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote.... Comoda divisibilità dell'immobile....**

Data la natura del bene pignorato, si ritiene l'immobile **non divisibile**.

\*\*\*

**QUESITO 21. Il perito evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....**

**Indicando anche il valore locativo dell'immobile;**

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori del settore (associazioni degli albergatori, mediatori, agenti immobiliari, ecc.) risulta che gli alberghi, con analoghe caratteristiche di vetustà e rifiniture di quello oggetto di stima, siti in zone decentrate, sono locati a corpo

mediamente al canone annuo di € 1.000,00/camera. Il canone annuo per camera si riferisce a strutture turistico-alberghiere con camere complete di arredamento, dotate di cucine e sale ristorante attrezzate, di spazi soggiorno comuni e di impianti funzionanti e a norma di legge.

Moltiplicando il valore unitario rilevato con il numero di camere del bene si ricava il valore ordinario di locazione:

n. 21 camere x € 1.000,00/camera = **€ 21.000,00/anno**

\*\*\*

**QUESITO 22. Il perito precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....**

Il bene pignorato è un immobile ad uso albergo di piccole dimensioni, non divisibile e vendibile perciò in **un unico lotto**.

**QUESITO 23. Il perito acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.**

Il codice fiscale delle ditte esegutate è il seguente:

- \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* - C.F. \*\*\*\*\*

\*\*\*

**QUESITO 24. Il perito acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato .... Estratto di matrimonio....**

Le due ditte esegutate sono società.

\*\*\*

**QUESITO 25 ..stato di famiglia e certificato storico di residenza dei soggetti occupanti l'immobile....ove diversi dal debitore esegutato.**

L'immobile pignorato è un albergo locato ad una società.

\*\*\*

**QUESITO 26. il perito verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale**



***pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.***

\*\*\*

**QUESITO 27. *Il perito provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad i.v.a.)...***

1. Per la società \*\*\*\*\* \*\*\*: nell'atto di provenienza dei beni del notaio Andrea dello Russo (rep. 3252 del 15.10.2012) **all'art. 8 regime tributario** è scritto:

*"... La società acquirente dichiara, ai fini dell'applicazione dell'art. 7 del DPR 26.10.1972 n. 633, come integrato dal decreto del ministero dell'Economia e delle Finanze del 25.05.2007, di essere soggetto passivo dell'imposta che svolge in via esclusiva o prevalente attività che conferiscono il diritto alla detrazione dell'imposta in percentuale superiore al 25%.*

*Si da atto pertanto che detto trasferimento sarà assoggettato a imposta sul valore aggiunto soggetta a Revenge Charge, ad imposta di registro in misura fissa (art. 40 DPR 131/1986), ad imposta ipotecaria con aliquota del 3% e ad imposta catastale con aliquota 1%"*

2. Per la società \*\*\*\*\* \*\*\*: nell'atto di provenienza dei beni (cessione di quota sociale) del notaio Antonio del Gaudio, rep. 85806 del 15.10.2012 non vi è riferimento al regime fiscale dell'immobile.

\*\*\*

**QUESITO 28. *il perito formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....***

Il perito **ha richiesto la proroga** del termine inizialmente concesso per il deposito dell'elaborato peritale a causa delle difficoltà riscontrate per concordare con la ditta affittuaria data e ora degli accessi e, durante i sopralluoghi, ad entrare in tutti i locali degli immobili.

Il giudice ha quindi concesso la proroga fissando la nuova udienza in data 06.10.2020.

\*\*\*

**QUESITO 29-30. Il perito provveda, almeno 30 giorni prima della data fissata per l'udienza di determinazione delle modalità della vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine concesso, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore procedente, sia all'creditore intervenuto, come da ricevute mail e/o postali che si allegano al presente elaborato peritale.

Entro il termine concesso, tutto quanto previsto dal quesito nel Verbale di Giuramento dell'Esperto sarà inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

\*\*\*

#### **NOTE**

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Con osservanza.

Cesena, 4 settembre 2020

Il perito

**Arch. Elia Morandi**

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- all. 3.** VISURA CATASTALE ATTUALE
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE DI CESENATICO
- all. 5.** STRALCI DEL PRG e PSC VIGENTE
- all. 6.** ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7** VISURA CONSERVATORIA RR.II
- all. 8** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 9** CONTRATTI DI LOCAZIONE E DI AFFITTO D'AZIENDA
- all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALLA DITTA ESECUTATA
- all. 11** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA