

**Ing. LUCA SCARPELLINI**  
C.F. SCRLCU63T13C573X  
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428  
e-mail l.scarpellini@tin.it

# **TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 192/2022**

## **RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (privacy)**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO**

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini**

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 22 aprile 2023, dal G.E. Dott. Fabio Santoro, contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Cesenatico, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il primo sopralluogo in loco in data 23 giugno 2023, descrivo quanto segue:

## **LOTTO UNICO**

### **1) IDENTIFICAZIONE, CONFINI, CORRISPONDENZA DATI CATASTALI CON PIGNORAMENTO E NOTA.**

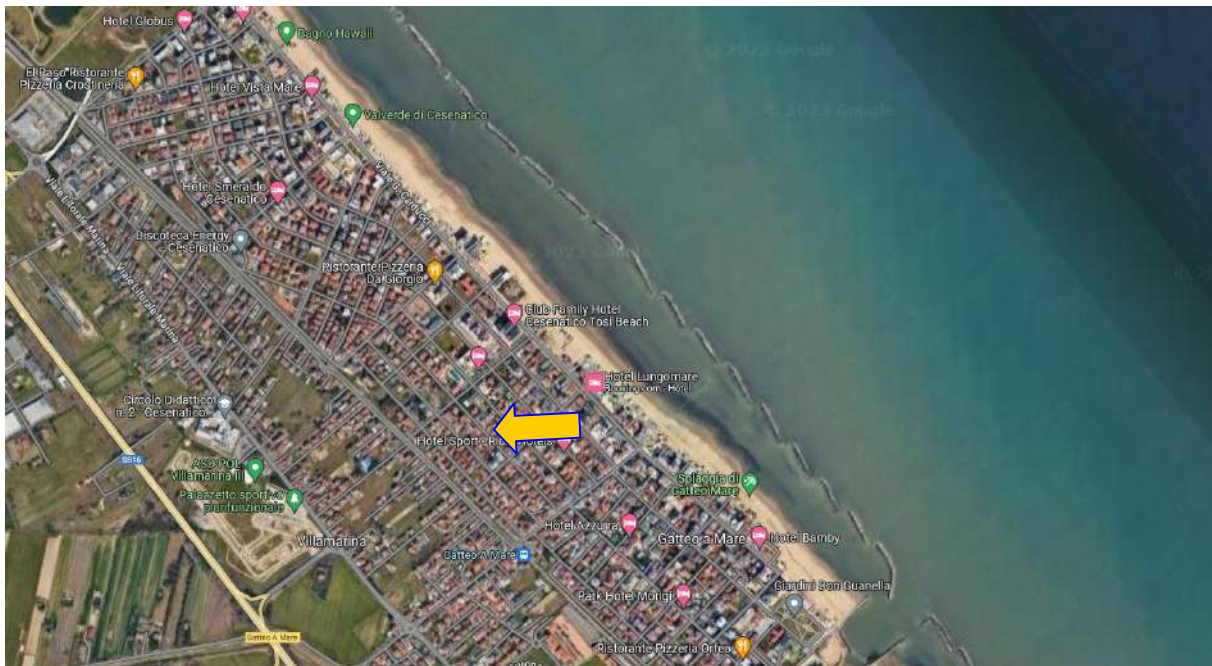
#### **1.1) IDENTIFICAZIONE**

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata di immobile uso albergo e di corte afferente, ubicato nel Comune di Cesenatico, località Villamarina, viale Aristotele, 27.

Trattasi di Hotel di categoria media (tre stelle superior) sito in zona ad elevato interesse turistico, in prossimità del centro della frazione di Villamarina, ed a circa 300 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente da alberghi, residenze stagionali ed esercizi commerciali, anch'essi ad apertura soprattutto estiva.

L'albergo consta di 31 camere (66 posti letto), poste ai piani primo, secondo, terzo; al piano terra sono presenti locali di accoglienza e servizi, cucina e sala da pranzo. E' presente anche un livello seminterrato con un piccolo vano tecnico ed un sottotetto, accatastato come ripostiglio ma in realtà adibito a camere per il personale di servizio.

Nella corte pertinenziale esclusiva è presente disponibilità per posti auto (coperti e scoperti) oltre a spazi pavimentati, ma per scelta organizzativa dell'attuale gestione, tale spazio è stato trasformato in parco gioco bimbi.

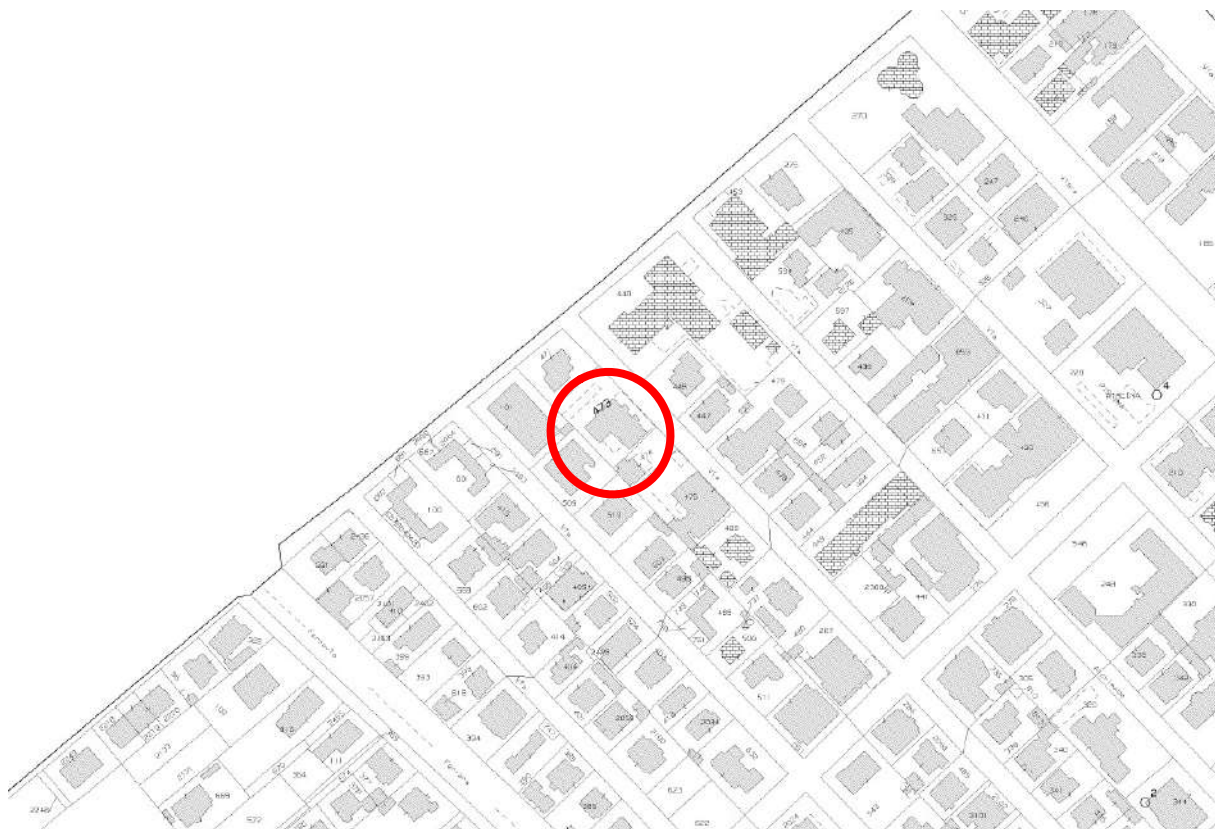


*Immagine 1: collocazione dell'immobile a Villamarina di Cesenatico*



*Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile e aerofotogrammetria tridimensionale*





*Immagine 3: estratto dalla mappa catastale*

## **1.2) DATI CATASTALI ATTUALI**

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

- Albergo censito al Foglio 40 particella 473, Zona Censuaria 1, Categoria D/2 e rendita catastale di 8.005,08 €, sito in viale Aristotele, 27, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio, anch'esso esplicitamente pignorato, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 40, particella 473, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 890.

### **1.2.1) COMMENTI**

Sussistono alcune incongruità tra il vigente accatastamento e lo stato reale dei luoghi ai vari piani, sia per geometria degli spazi sia relativamente alla destinazione d'uso dei locali;

## **1.3) CONFINI**

L'edificio confina a nord est con il pubblico viale Aristotele, a sud est con ragioni BRIM srl, salvi altri, a sud ovest con edificio condominiale di diversi e con ragioni Golden Beach snc di Forti Ersilio & C., salvi altri ed a nord ovest con ragioni Berlati Barbara salvi altri.

## **1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE**

### **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 10 OTTOBRE 2022 (Rep. 3288/2022)**

I dati indicati nel pignoramento relativamente all'immobile sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati e corrispondenti, per quanto riguarda il sedime a quelli reperiti al catasto terreni.

### **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO nn. 19598/13579 DEL 17 OTTOBRE 2022**

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare sono corretti, indicando esattamente l'immobile con tutti gli identificativi, sia al catasto fabbricati che al catasto terreni.

#### **1.4.1) COMMENTI**

L'indicazione dei dati del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni, come all'epoca risultanti, si ritiene identifichino correttamente l'intero immobile.

## **1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Trattasi di Hotel di categoria media (tre stelle superior), sito a Cesenatico, località Villamarina, in zona della fascia costiera ad elevato interesse turistico, all'altezza del centro della frazione ed a circa 300 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente da alberghi, abitazioni ed esercizi commerciali, principalmente stagionali.

L'albergo consta di 31 camere (66 posti letto), poste ai piani primo, secondo, terzo; al piano terra sono presenti locali di accoglienza e servizi, cucina e sala da pranzo. E' presente anche un livello seminterrato con un piccolo vano tecnico ed un sottotetto, accatastato come ripostiglio, ma, in realtà, adibito a camere per il personale di servizio.



*Foto 1: vista generale sull'edificio da viale Aristotele*

L'edificio è di struttura mista, muratura e cemento armato, la conformazione è articolata, probabilmente dovuta ad una serie di successivi ampliamenti che hanno interessato il nucleo edificato originario. I prospetti laterali e retro appaiono piuttosto ordinari e spogli: su di essi affaccia qualche balcone, qualche finestra, apprestamenti e dotazioni impiantistiche. Il fronte anteriore, sul viale Aristotele, invece è stato riqualificato con decori, aggetti, lesene, forature ellissoidali delle cortine murarie ed il marchio commerciale dell'esercizio. Sempre sul fronte strada è presente una veranda con pareti prevalentemente vetrate e completate con pannelli ricoperti con vegetazione artificiale in plastica, che proseguono anche a costituire la recinzione laterale del lotto.

La copertura è prevalentemente a falde inclinate, con manto di finitura in laterizio; solo un'ala in ampliamento, aggettante sul retro, ha copertura piana, accessibile ma non praticabile.



*Foto 2: vista lato est*



*Foto 3: vista nord su viale Aristotele*



*Foto 4: vista lato ovest*





*Foto 5-6: prospetti sud – retro con ampliamento*



*Foto 7: corte retro con tettoia non annotata*



*Foto 8-9: corte laterale adibita a spazio relax – gioco bimbi – piscina amovibile*

Lo spazio esterno pertinenziale esclusivo non è particolarmente ampio sul fronte est dove è presente solo uno stretto passaggio pedonale che consente di raggiungere la corte retro dell'edificio. Si rileva che tale spazio ha un uso potenzialmente promiscuo in quanto su di esso affaccia l'ingresso carrabile al garage della adiacente proprietà.

Tali promiscuità tra la proprietà dell'albergo e quella adiacente sono anche altre in quanto una porzione di tettoia garage, interamente collocata nella proprietà adiacente, ma unicamente fruibile dalla corte retro dell'albergo, viene abitualmente utilizzata come ripostiglio a servizio dell'attività ricettiva.

Non sono stati reperiti accordi o pattuizioni formalizzate in ordine a tali aspetti con i vicini. Tali modalità d'uso non paiono conseguentemente configurare – quantomeno al momento – il concretizzarsi di diritti effettivi d'uso ma appaiono solo come accordi informali e bonari tra confinanti; in tal senso questi spazi non saranno considerati nella restante parte della perizia in quanto non facenti parte dell'effettività della proprietà pignorata.

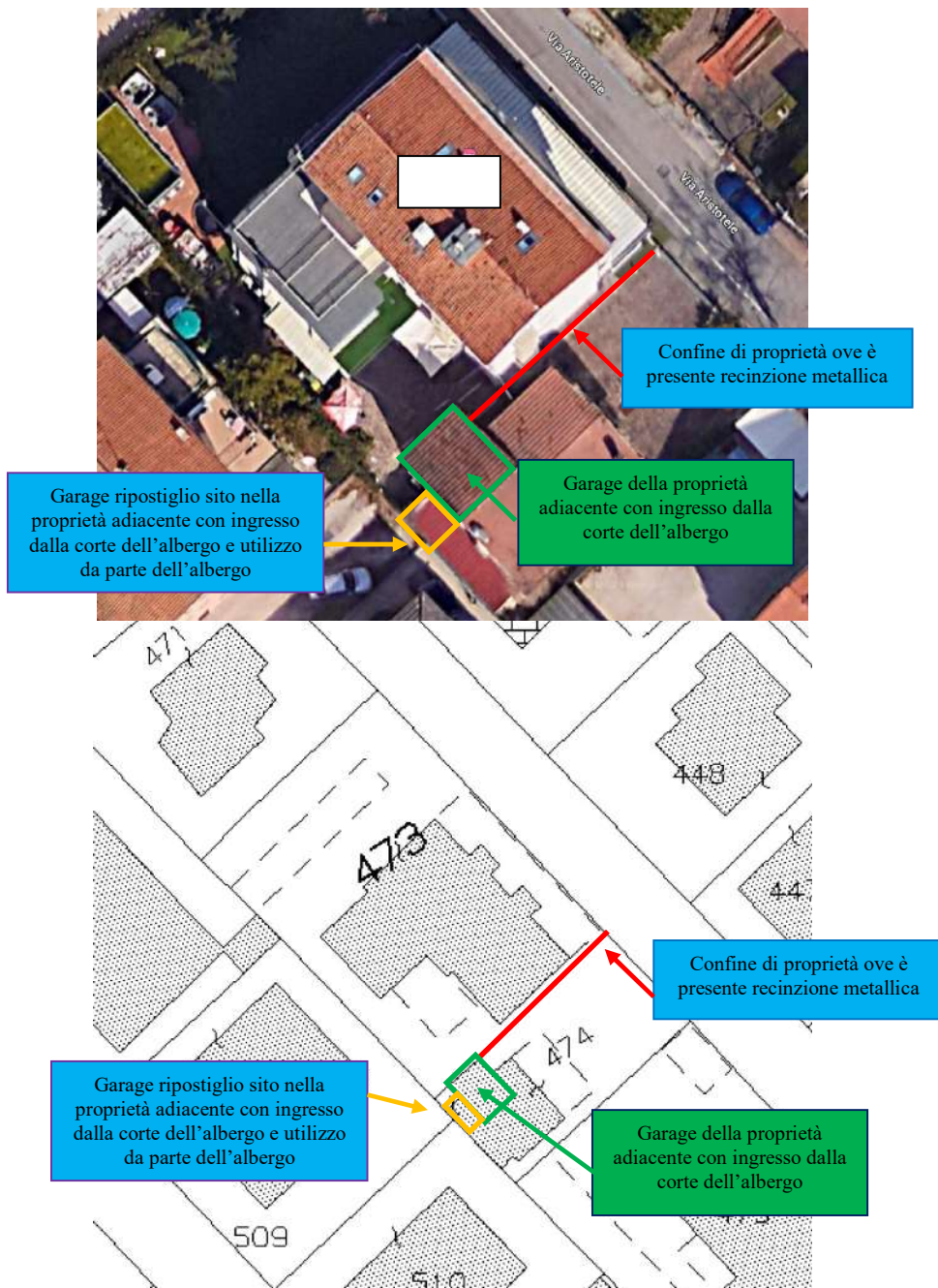


Immagine 4: schema dell'organizzazione degli spazi sul retro dell'albergo ad uso promiscuo con la proprietà adiacente



Foto 10: organizzazione degli spazi di corte lato est



Foto 11: accesso carrabile del garage della proprietà adiacente che prospetta sulla corte retro dell'albergo pignorato





*Foto 12-13: esterno ed interno del ripostiglio in uso all'albergo ma sito nella proprietà adiacente*



*Foto 14: tettoie ed impianti sul retro dell'albergo*



*Foto 15-16: tettoie ed impianti sul retro dell'albergo*

Secondo il rappresentante della proprietà presente al sopralluogo, tale situazione di usi è un retaggio di assetti proprietari precedenti, quando, nell'abitazione adiacente, abitava chi gestiva l'albergo, e vi erano commistioni funzionali estese tra le due aree adiacenti. Attualmente le proprietà sono invece divise e, a richiesta di spiegazioni dello scrivente sull'uso effettivo degli spazi e dell'accesso al garage, lo stesso rappresentante della proprietà ha riferito che gli accessi, peraltro possibili solo pedonalmente, sono certamente consentiti ma estremamente saltuari, essendo l'abitazione adiacente attualmente molto poco utilizzata, e non interferiscono con l'attività dell'albergo. Al momento della separazione delle proprietà è stata infatti realizzata la recinzione metallica, attualmente in opera, che impedisce ogni accesso carrabile alla corte retrostante dal lato est dell'albergo e conseguentemente ci sarebbe stato l'impegno da parte dell'avente titolo sul garage di provvedere a rendere autonomo l'accesso al manufatto, mediante spostamento dell'ingresso, attualmente non ancora perfezionato. Tale commistione comunque, potrebbe configurare in futuro una servitù implicita di accesso al locale garage a favore dell'adiacente proprietà lato est.

Per quanto riguarda la restante parte della corte sul retro, abbiamo volumi di servizio, alcuni non annotati (tra cui una tettoia per biciclette e tettoie protettive per impianti) che occupano sostanzialmente buona parte del sedime; gli spazi residuali sono in tutti pavimentati con elementi in granito grigio-viola tipo "palladiana".

Sul lato ovest, invece, lo spazio disponibile esclusivo è più ampio e l'attuale gestione dell'attività alberghiera ha deciso di utilizzarlo come spazio relax, gioco bimbi e con la messa in opera, fuori terra, di una piscina. Gli spazi coerentemente con l'uso assegnato sono pavimentati con un tappeto per esterni di colore verde, poggiato sui sottostante pavimentazione, e piantumato con siepi e piccole alberature. Su questo spazio si apre anche un accesso carrabile da viale Aristotele, anche questo retaggio della precedente destinazione a parcheggio dello spazio non edificato. Nell'accatastamento, poi, permane, collocata sempre in questo sedime, una tettoia box auto non più esistente.

Si accede all'interno dell'albergo da una breve scalinata direttamente affacciata su viale Aristotele; altri ingressi di servizio all'immobile sono posti sul retro e sono funzionali all'approvvigionamento della cucina ed in generale alle funzioni connesse alla gestione dell'albergo.

Al piano terra – rialzato abbiamo una hall soggiorno, con punto bar, su cui si affaccia anche il bureau reception con retrostante ufficio; un gruppo servizi con antibagno, l'ascensore per l'accesso ai piani superiori, la grande sala da pranzo; dietro ad essa la cucina con dispensa con celle frigorifere amovibili, il tutto con accesso anche dal retro dell'edificio.

Proprio nella zona di collegamento tra la cucina e la sala da pranzo sono state rilevate alcune irregolarità in quanto sono state apportate modifiche allo stato autorizzato dei luoghi con creazione di un secondo gruppo bagni a servizio dell'utenza della sala da pranzo (antibagno comune e 3 wc divisi per uomini, donne e per portatori di handicap) ed uno spogliatoio/ripostiglio; il disimpegno tra cucina e sala invece non è più esistente ed il passaggio tra i due ambienti viene ora filtrato mediante semplici tendaggi.

Anche nella hall d'ingresso è però presente qualche difformità, rispetto allo stato autorizzato in quanto è stato creato uno spazio bar affacciato sulla zona soggiorno, riducendo l'antibagno. Al gruppo bagni, a servizio degli ospiti dello spazio soggiorno, si accede ora da un passaggio posto tra reception e bar, entrando in un antibagno di dimensione ridotta rispetto a quanto autorizzato.

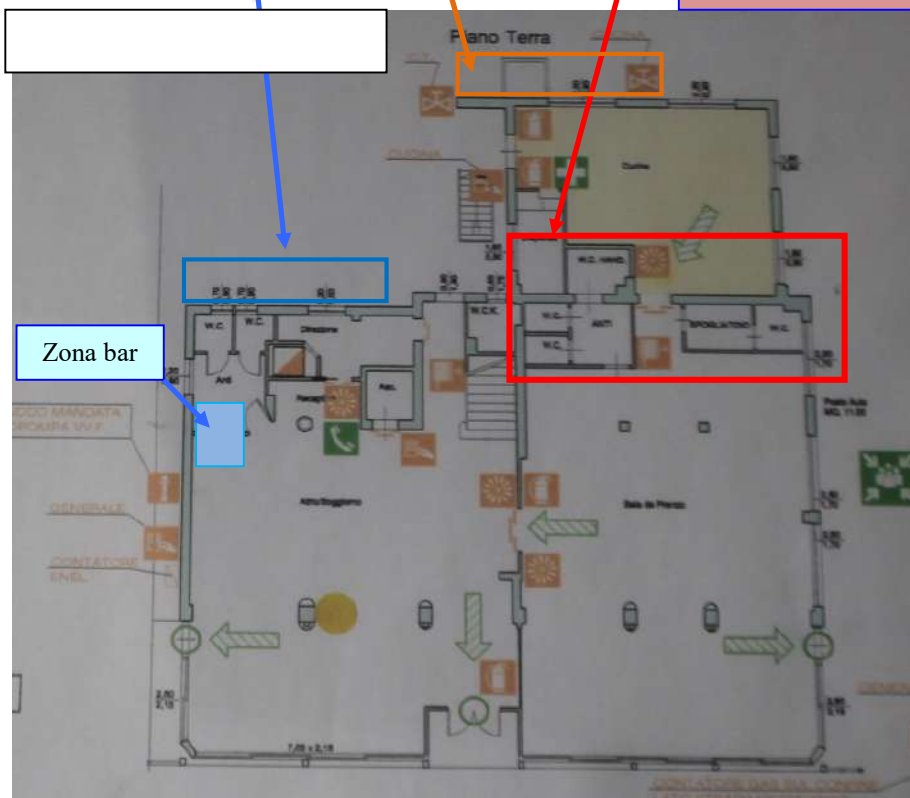
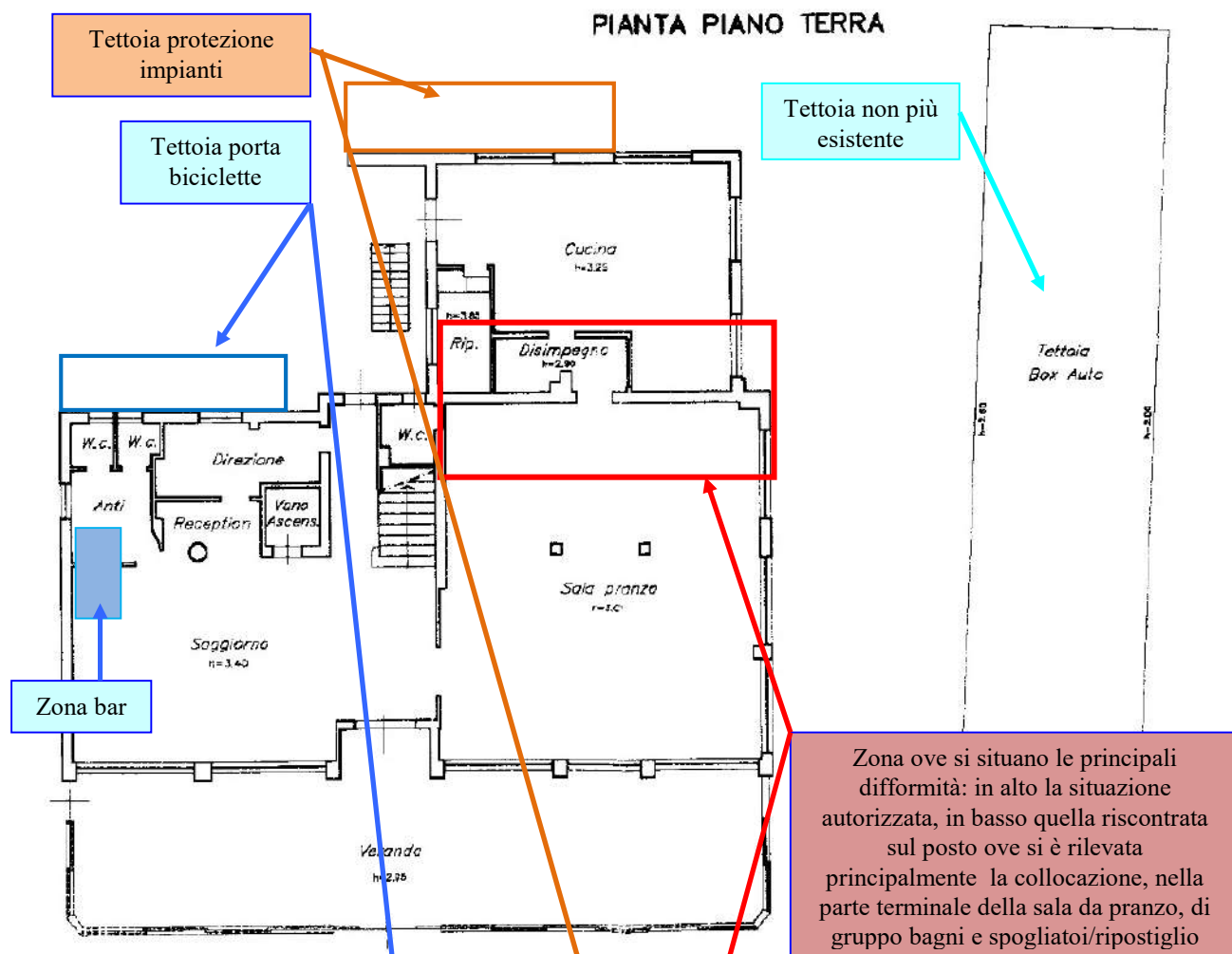


Immagine 5: schema dell'organizzazione degli spazi al piano terra dell'albergo con evidenziazione delle irregolarità rilevate: in alto estratto dalla planimetria catastale (stato autorizzato) in basso estratto dalle mappe per evacuazione e antincendio (stato interno reale dei luoghi)





Foto 17: hall ingresso soggiorno

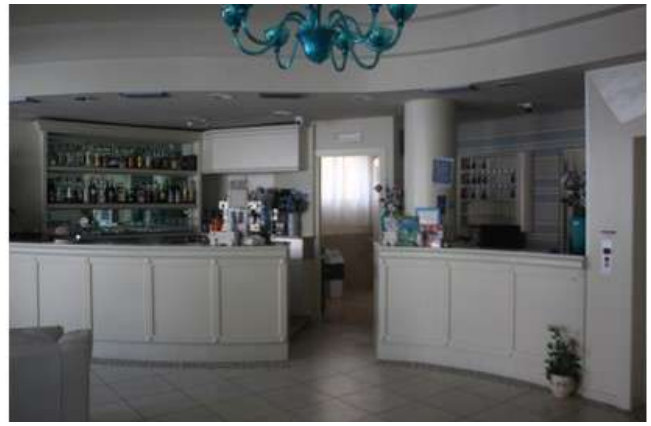


Foto 18: punto bar e hall- reception e accesso ai bagni



Foto 19-20: antibagno e bagni del gruppo a servizio del soggiorno

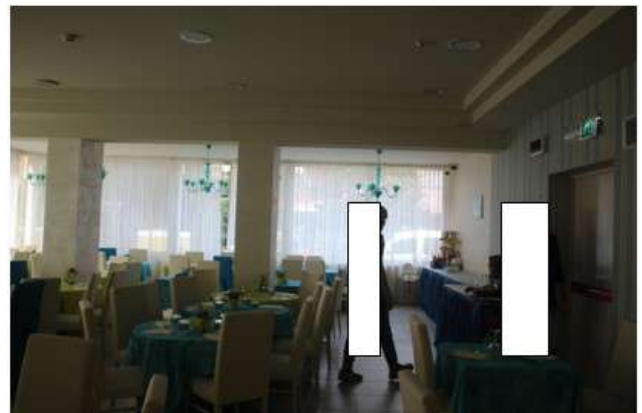


Foto 21-22: sala da pranzo con angolo bar colazione



Foto 23-24-25: gruppo bagni a servizio della sala da pranzo: antibagno, wc donne e wc uomini



Foto 26: gruppo bagni sala da pranzo: bagno disabili



Foto 27-28: spogliatoio e bagno per il personale



Foto 29-30: cucina



Foto 31: cucina – dettaglio



Foto 32-33: dispensa con cella frigorifera amovibile



Foto 34: accesso da retro



Foto 35: bagno sottoscala



Foto 36: dettaglio reception



*Foto 37: vano contatori dietro la reception*



*Foto 38: ufficio dietro alla reception*

Il piano è funzionale, elegante, con spazi ampi e buona organizzazione dei percorsi, ed è caratterizzato dalla immagine coordinata, ottenuta con l'uso di colorazioni sui toni soprattutto del beige e del turchese. Chiaramente questa tipologia di finitura è presente solo nei locali accessibili alla clientela; cucina e dispensa hanno finiture più ordinarie e meramente funzionali.

Tutti i vani sono pavimentati, con piastrelle ceramiche; solo nei locali di servizio ci sono semplici piastrelle in gres ceramico. I servizi per il pubblico sono dotati di pavimenti e rivestimenti ceramici coerenti con l'estetica del piano: abbiamo un lavabi affiancati di color verde smeraldo negli antibagni e singoli water nei bagni. I servizi per il personale hanno pavimenti e rivestimenti semplici ma in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene.

Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, impianto telefonico oltre ad apprestamenti informatici per l'ufficio, impianto televisivo, apprestamenti antincendio.

Nei locali della cucina sono disponibili anche le prese di potenza necessarie per attivare le apparecchiature necessarie alla preparazione dei pasti.

I vari livelli sono collegati dal vano scale centrale sufficientemente ampio e comodo e da un ascensore.

Le stanze per la clientela occupano interamente i livelli primo, secondo e terzo; in particolare, poi, i piani primo e secondo ospitano ciascuno 11 stanze; il terzo livello ha 9 stanze. Le stanze ai vari piani sono prevalentemente ampie, con finiture ed arredi coordinate secondo l'articolazione cromatica dell'albergo; le suite hanno dimensione leggermente maggiore.

I livelli primo e secondo sono sostanzialmente sovrapponibili per conformazione planimetrica mentre il terzo si discosta, in quanto l'ala sud dell'albergo, un ampliamento successivo dell'immobile, non raggiunge questa quota.



## PIANTA PIANO PRIMO

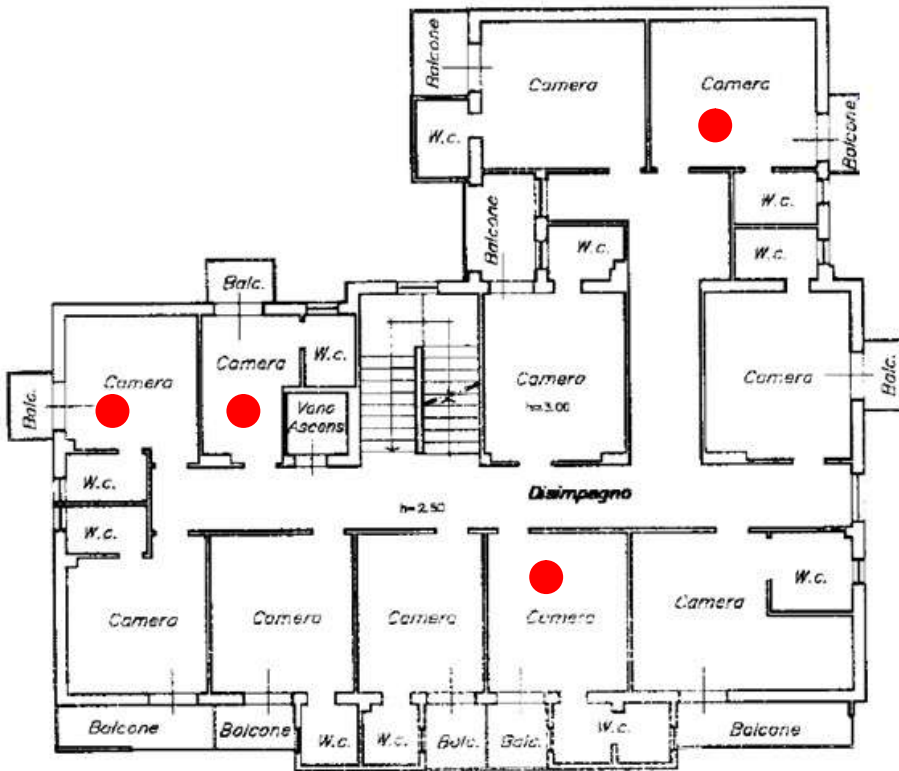


Immagine 6a: estratto dalla planimetria catastale – piano primo con evidenziazione delle camere ispezionate

## PIANTA PIANO SECONDO

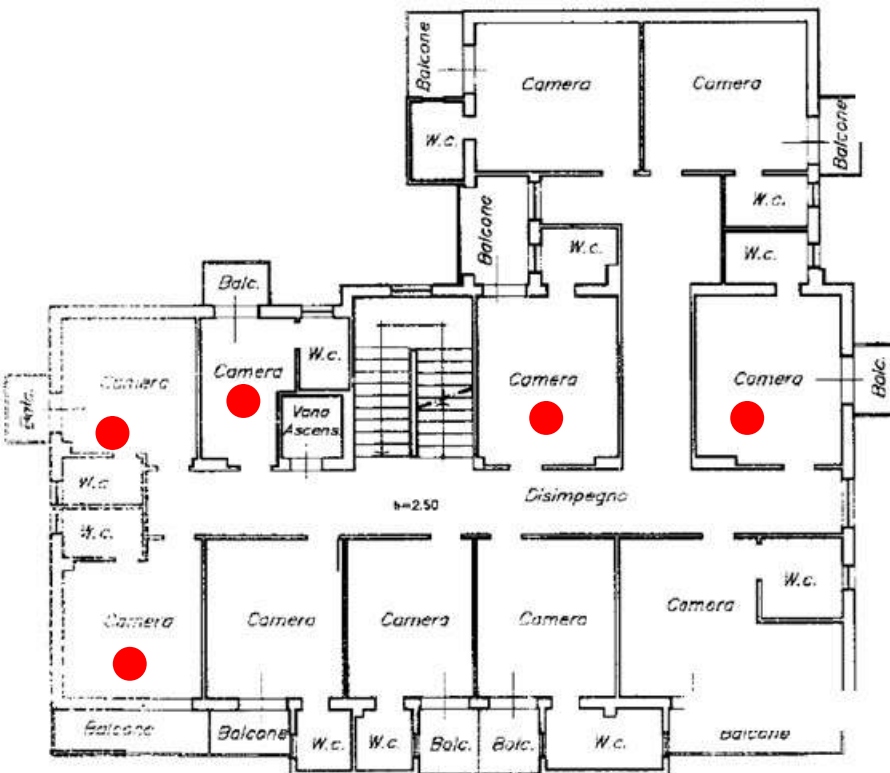
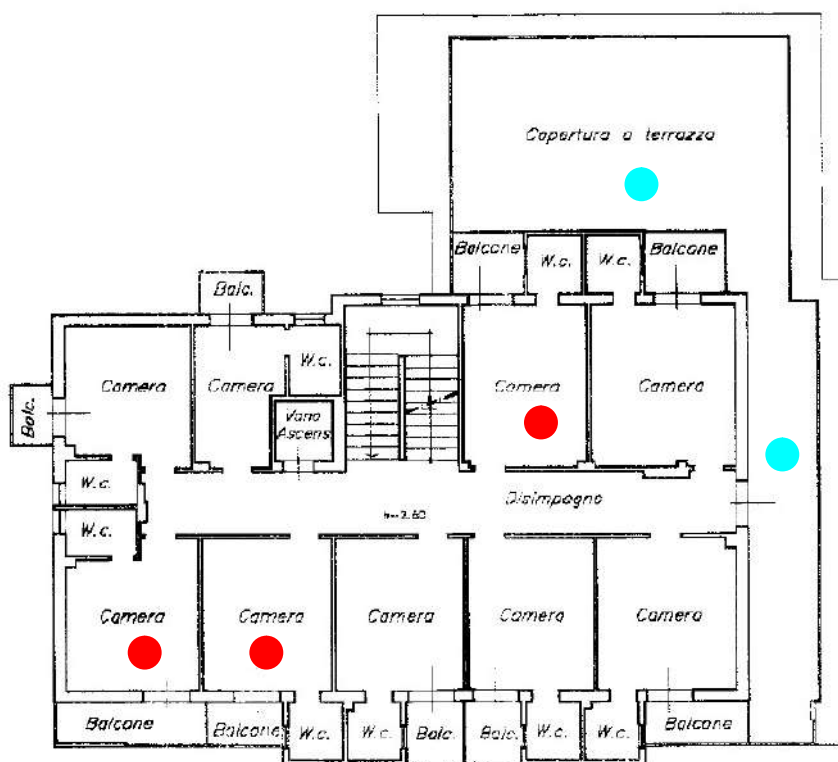


Immagine 6b: estratto dalla planimetria catastale – piano secondo con evidenziazione delle camere ispezionate

## PIANTA PIANO TERZO



*Immagine 6b: estratto dalla planimetria catastale – piano secondo con evidenziazione delle camere ispezionate camere (rosso) e terrazzo non accessibile (azzurro)*

Nei piani suddetti, primo e secondo, è presente un corridoio centrale, planimetricamente a forma di L; tale percorso è compartimentato da porte tagliafuoco per cui vengono individuati sottozone su cui si affacciano le varie stanze. Al piano terzo, di minore estensione planimetriche, il corridoio centrale è lineare e termina con l'accesso ad un terrazzo, non praticabile per la clientela, ma comunque accessibile e dotato di parapetti. In nessun piano adibito a stanze sono presenti locali di servizio alla gestione dell'attività.

Le camere hanno capienza effettiva di due posti letto, ma in alcune sono stati rilevati apprestamenti anche per 3 o 4 ospiti; tutte sono dotate di servizi con doccia, water, lavabo. I pavimenti delle camere e degli spazi comuni di accesso sono in piastrelloni a simulare l'effetto legno, mentre nei bagni, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle e tessere di colore azzurro e bianco. Ogni stanza ha il proprio terrazzo, alcuni piccoli, altri più estesi, tutti pavimentati con piastrelle chiare per esterni di forma quadrata e con parapetti in muratura o a ringhiera metallica.

Non è stato ovviamente possibile ispezionare tutte le camere ma si è proceduto a campione, con l'assistenza degli attuali gestori che hanno accompagnato l'intero sopralluogo in considerazione del fatto che per estensione e conformazione geometrica

tutte presentano, ad ogni piano, tipologia e finiture analoghe.

Gli infissi esterni sono in PVC a vetrocamera ma permangono alcuni locali ove sono ancora presenti finestre in legno con vetro singolo; le porte di ingresso alle stanze sono in legno con apertura a chiave.

Le dotazioni impiantistiche delle camere comprendono impianto elettrico (con quadretto di camera), impianto idrico sanitario e relativi scarichi, impianto telefonico interno, impianto di condizionamento, impianto televisivo, Wi-Fi.



*Foto 39-40: corridoi centrali piano primo parte centrale e diramazione di accesso all'ampliamento*

*Foto 41: camera singola accanto all'ascensore*



*Foto 42: bagno camera singola*

*Foto 43-44: camera doppia tipo e bagno al piano primo*



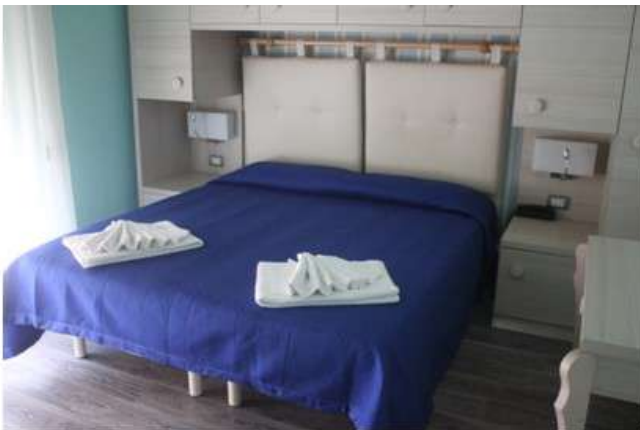
*Foto 45-46: camera con quattro posti letto al piano primo*





*Foto 47-48: bagno camera con quattro posti letto: lavabo e dettaglio vasi + box doccia*

Il livello di finitura delle stanze risulta comunque buono, caratterizzato da una unitaria immagine coordinata; pavimentazioni, infissi e tinteggiature, per quanto è stato possibile ispezionare, sono risultati, nella maggior parte, efficienti.



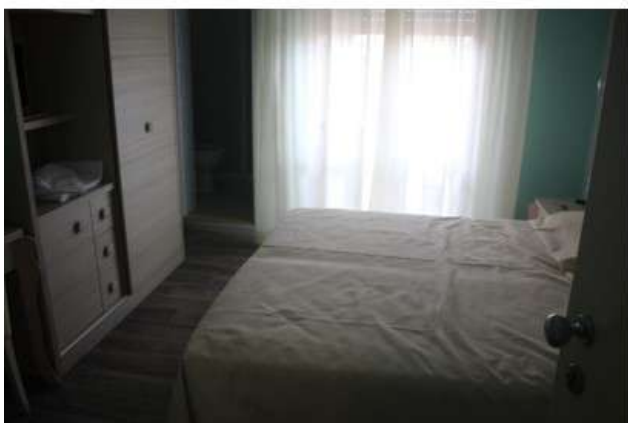
*Foto 49-50-51: camera doppia tipo, bagno e terrazzo al piano secondo*



*Foto 52-53: camera con quattro posti letto e bagno al piano secondo*



*Foto 54-55: camera matrimoniale e bagno al piano terzo*



*Foto 56-57: camera matrimoniale e bagno al piano terzo*



*Foto 58: terrazzo piano terzo*

*Foto 59-60: terrazzo non fruibile dagli ospiti accessibile dal piano terzo*

Il quarto livello dell'immobile, ricavato nel sottotetto, e quindi con copertura a falda inclinata, non è accessibile agli ospiti dell'albergo, è interamente occupato da spazi di servizio e camere da letto per il personale, e ciò nonostante molti dei locali non abbiano i corretti requisiti di agibilità per uso residenziale soprattutto con riferimento alle altezze ed ai rapporti aero-illuminanti dei vani.

L'organizzazione interna degli spazi non rispetta quanto annotato nella planimetria catastale, né come geometria dei muri, né come destinazione d'uso dei locali: in particolare

sono presenti, tutti affacciati su un grande disimpegno centrale, con punto stireria, sei spazi autonomi: cinque vani adibiti a letto, di cui uno con bagno abbinato, ed un ulteriore bagno di piano. Nella parte collocata sul lato opposto al vano scale, è presente un ripostiglio corrente per tutto il lato.

Le finiture edilizie, i pavimenti, le dotazioni dei bagni e gli apprestamenti impiantistici ricalcano sostanzialmente quelli già descritti per i piani inferiori, per le stanze dedicate ai turisti. Alcuni vani hanno piccole finestrate laterali che consentono una parziale illuminazione ed aerazione naturale, mentre il disimpegno centrale attinge luce da lucernai in falda.

### PIANTA PIANO SOTTOTETTO

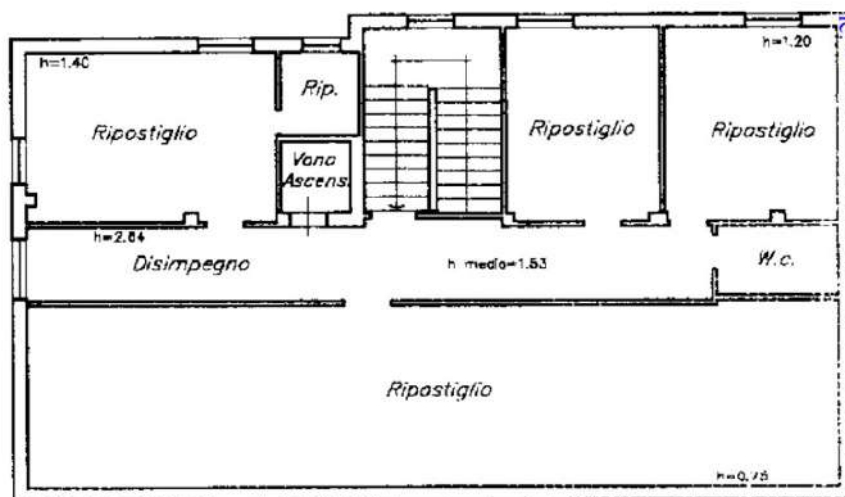


Immagine 7a: estratto dalla planimetria catastale – stato autorizzato

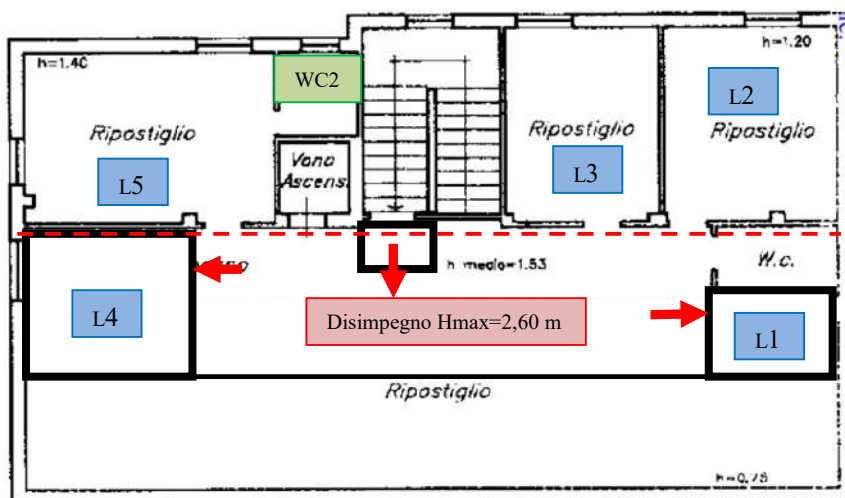


Immagine 7b: schema dello stato rilevato dei luoghi





Foto 56-57: camera matrimoniale e bagno al piano terzo



Foto 58: camera L1



Foto 59: bagno comune



Foto 61: camera L2



Foto 62: camera L3



Foto 63-64: camera L4 con piccolo angolo cottura e zona letto

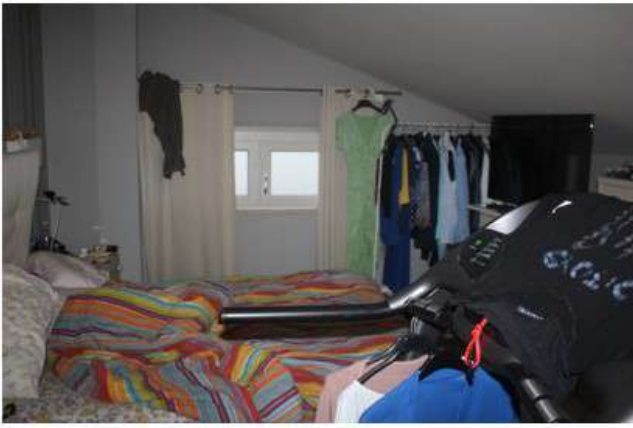


Foto 65-66: camera L5 con bagno pertinenziale



Foto 67: bagno pertinenziale camera L5



Foto 68: sbarco ascensore al piano quarto

Il complesso è anche dotato di un piano seminterrato, cui si accede esclusivamente dall'esterno. Il livello, planimetricamente, si situa all'esterno del sedime edificato, è piuttosto basso ed è pressoché interamente occupato da dotazioni impiantistiche (in uso o in deposito) e dalle lavatrici a servizio della struttura alberghiera. Le finiture di questo locale sono medicri: di fatto, buona parte del locale è lasciato al grezzo. La situazione caotica di apprestamenti impiantistici e materiali diversi depositati all'interno ha impedito approfondimenti più accurati su questo vano.

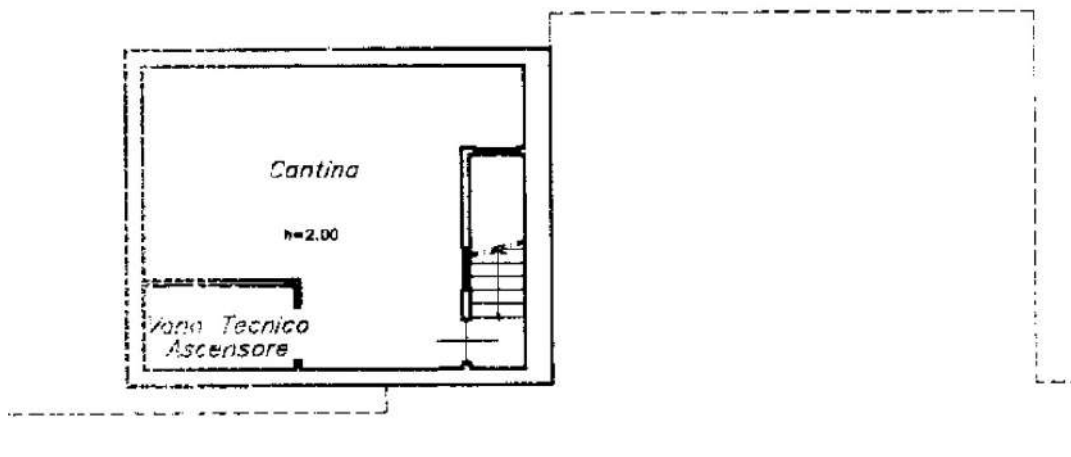


Immagine 8: estratto dalla planimetria catastale – cantina interrata



Foto 69: accesso alla cantina



Foto 70: interno cantina



Foto 71-72: interno cantina

In generale lo stato di manutenzione complessivo dell'albergo è più che discreto.

L'immobile è allacciato alle reti urbane per acqua, gas metano, energia elettrica e fognature. Non è stato possibile acquisire certificazioni né di conformità impiantistica, né di sicurezza antincendio. A tal proposito sono stati effettivamente rilevati numerosi apprestamenti antincendio (rilevatori, estintori, porte tagliafuoco, planimetrie per evacuazione ai piani, ecc). Non è invece presente alcuna scala di emergenza.

L'albergo non ha altri servizi complementari parcheggi esterni riservati o spiaggia privata.

La consistenza metrica dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto, valutate al lordo dei muri - è così articolata:

Piano seminterrato	47,95 mq
Piano terra accoglienza e pranzo	294,35 mq
Piano terra cucina e servizi	60,20 mq
Piano primo - interni	275,75 mq
Piano primo terrazzi	30,90 mq



Piano secondo - interni	275,75 mq
Piano secondo - terrazzi	30.90 mq
Piano terzo - interni	203,60 mq
Piano terzo - terrazzi	92,55 mq
Piano quarto - interni	186,15 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra risulta pari a circa 535 mq.

## **2) PROPRIETÀ IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA E PROVENIENZA**

### **2.1) PROPRIETÀ**

Il bene pignorato risulta in piena proprietà della ditta esecutata e ad essa catastalmente correttamente intestato.

### **2.2) TITOLO DI PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza degli immobili in capo alla ditta esecutata è il seguente:

- **CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE** – Atto del 13 marzo 2017, a rogito del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 147196/32177 e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 22 marzo 2017 all'art. 2938. Mediante tale atto la società proprietaria dell'immobile, mutava la propria ragione sociale acquisendo quella attuale.

#### **2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO**

Dall'analisi dell'atto di cambio di ragione sociale non si evincono vincoli o patti particolari gravanti sull'immobile

### **2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO**

Per quanto riguarda i precedenti assetti proprietari si fa esplicito riferimento alla certificazione notarile redatta in data 29 novembre 2022 dal dott. Notaio Niccolò Tiecco di Perugia.

- Atto notarile pubblico di Cessione di quote a ro-  
gito Dott. Bertucci Ettore, Notaio in Imola, del  
22/02/2017 rep.225/163, N.Tr.; [redacted]  
[redacted]  
Cesenatico (FC) per l'intera piena proprietà; con-  
tro: [redacted]  
C. con sede in Cesenatico (FC) per l'intera piena  
proprietà.  
- Scrittura privata di Cessione di quote con sotto-  
scrizione autenticata dal Dott. Porfiri, Notaio in  
Cesena, del 10/12/2012 rep.1238, registrato in da-  
ta 24/12/2012 al n.9161, N.Tr.; favore: [redacted]  
[redacted] de in  
Cesenatico (FC) per l'intera piena proprietà; con-  
tro: [redacted]  
con sede in Cesenatico (FC) per l'intera piena pro-  
prietà.  
- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denomina-  
zione O Ragione Sociale a rogito Dott. Pierantoni  
Maurizio, Notaio in Bellaria-Igea Marina, del  
28/12/2011 rep.2723/1695, trascritto presso l'Agen-  
zia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobili-

*Immagine 9a: estratto dalla certificazione del dott. Tiecco – passaggi di proprietà ante ventennio – prima parte*

liare di Forlì il 26/01/2012 al n. 1174 di formalità; favore: [redacted]

[redacted] con sede in Cesenatico (FC); contro: [redacted]

[redacted] con sede in Cesenatico (FC).

- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Pierantoni Maurizio, Notaio in Bellaria-Igea Marina, del 09/03/2011 rep.2337/1398, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 07/04/2011 al n. 3695 di formalità; favore: [redacted]

S.r.l. & C. con sede in Cesenatico (FC); contro: [redacted]

[redacted]

& C. con sede in Cesenatico (FC).

- Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Odierna Antonella, Notaio in Cesena, del 24/04/2008 rep.400/311, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 02/05/2008 al n. 4932 di formalità; favore: [redacted]

[redacted] con sede in Cesenatico (FC); contro: [redacted]

[redacted] con sede in Verucchio (RN).

Immagine 9b: estratto dalla certificazione del dott. Tiecco - passaggi di proprietà ante ventennio - seconda parte



- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Odierna Antonella, Notaio in Cesena, del 24/04/2008 rep.400/311, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 02/05/2008 al n. 4931 di formalità; **favore:**

C. con sede in Verucchio (RN); **contro:**

con sede in Verucchio (RN).

- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Bellecca Giuseppe, Notaio in Cesena, del 03/10/2007 rep.26460/10924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 30/10/2007 al n. 11930 di formalità; **favore:** Albergo Eden Di Montefusco Roberto & C. S.a.s con sede in Verucchio (RN); **contro:** Albergo Eden Di Mazza Leonello-claudio & C. S.a.s. con sede in Verucchio (RN).

- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Bellecca Giuseppe, Notaio in Cesena, del 03/10/2007

Immagine 9c: estratto dalla certificazione del dott. Tiecco – passaggi di proprietà ante ventennio – terza parte

rep.26460/10924, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 30/10/2007 al n. 11930 di formalità; **favore:** Albergo Eden Di Montefusco Roberto & C. S.a.s con sede in Verucchio (RN); **contro:** Albergo Eden Di Mazza Leonello-claudio & C. S.a.s. con sede in Verucchio (RN).

- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Pennino Giannantonio, Notaio in Rimini, del 31/10/1996 rep.20375, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 02/04/1997 al n. 2882 di formalità, successivamente integrata nella sola nota trascritta il 28/09/2007 al n. 10863 di formalità; **favore:** Albergo Eden Di Mazza Leonello-Claudio & C. S.a.s. con sede in Verucchio (RN); **contro:** Albergo Eden S.a.s. di Andruccioli Vittorio-mazza Leonello & C con sede in Verucchio (RN).

- Atto notarile pubblico di Trasferimento Sede Sociale a rogito Dott. Pennino Giannantonio del 16/12/1993 rep.15620, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare

*Immagine 9d: estratto dalla certificazione del dott. Tiecco – passaggi di proprietà ante ventennio – quarta parte*

di Forlì il 08/03/1994 al n. 1983 di formalità; favore: Albergo Eden S.a.s. di Andruccioli Vittorio-mazza Leonello & C. con sede in Verucchio (RN); contro: Albergo Eden S.a.s. di Andruccioli Vittorio-mazza Leonello & C con sede in Cesenatico (FC).

- Atto notarile pubblico di Mutamento Di Denominazione O Ragione Sociale a rogito Dott. Pennino Giannantonio del 16/12/1993 rep.15620, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 08/03/1994 al n. 1982 di formalità; favore: Albergo Eden S.a.s. di Andruccioli Vittorio-mazza Leonello & C con sede in Cesenatico (FC); contro: Albergo Eden S.a.s. di Semproli Alessandro & C. con sede in Cesenatico.

- Originariamente beni di proprietà della società: Albergo Eden S.a.s. di Semproli Alessandro & C. con sede in Cesenatico per l'intera piena proprietà per essere ad essa pervenuti in virtù di atto notarile pubblico a rogito Dott. Antonio Porfiri, Notaio in Cesena, del 26/09/1985 rep.38819/6839, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Forlì il 12/10/1985 al n. 5493 di formalità.



### **3) PLANIMETRIE CATASTALI**

Per l'immobile l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale.

### **4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI**

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Le difformità rilevate, prevalentemente relative all'uso di locali in modo difforme da quanto risultante, non ineriscono comunque parametri significativi ai fini della determinazione della redditività.

### **5) STATO DI POSSESSO**

L'immobile è attualmente locato con contratto di affitto d'azienda a ditta con sede a Imola. Il contratto, stipulato con sottoscrizione autenticata avanti al Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone il 14/2/2017, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21/2/2017 al nr. 1409 serie 1T.

Il contratto prevede una durata di anni otto e mesi 11 specificatamente risulta vigente dal 14/2/2017 fino a tutto il 13/1/2026, senza clausola di tacito rinnovo.

Il canone locativo pattuito è pari a 28.000,00 € per il primo anno di vigenza contrattuale, indi di 30.000,00 € /anno per i successivi. E' prevista possibilità di sublocazione.

Di tale clausola la società affittuaria si è avvalsa, a sua volta locando l'immobile a ditta, con scrittura d'affitto d'azienda, autenticata sempre dal Notaio Alfredo D'Ausilio il 10 maggio 2017, contratto registrato il 19/5/2017 a Cesena al nr. 3651 serie 1T. Anche questo contratto di sublocazione prevedeva possibilità di ulteriore subaffitto, esercitata.

Infatti, con scrittura, sempre autenticata avanti al Notaio Alfredo D'Ausilio in data 30/6/2021 la società locava a persona fisica l'immobile e l'azienda fino al 30 giugno 2022 per un canone annuo di 75.000,00 €. Questo contratto è stato registrato a Cesena il 16/7/2021 al nr. 6353 Serie 1T.

Tale situazione risulta riscontrata dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, come da certificazione assunta presso tale ente dal custode giudiziale IVG che ha trasmesso allo scrivente le copie degli atti allegati.

## 6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

### 6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

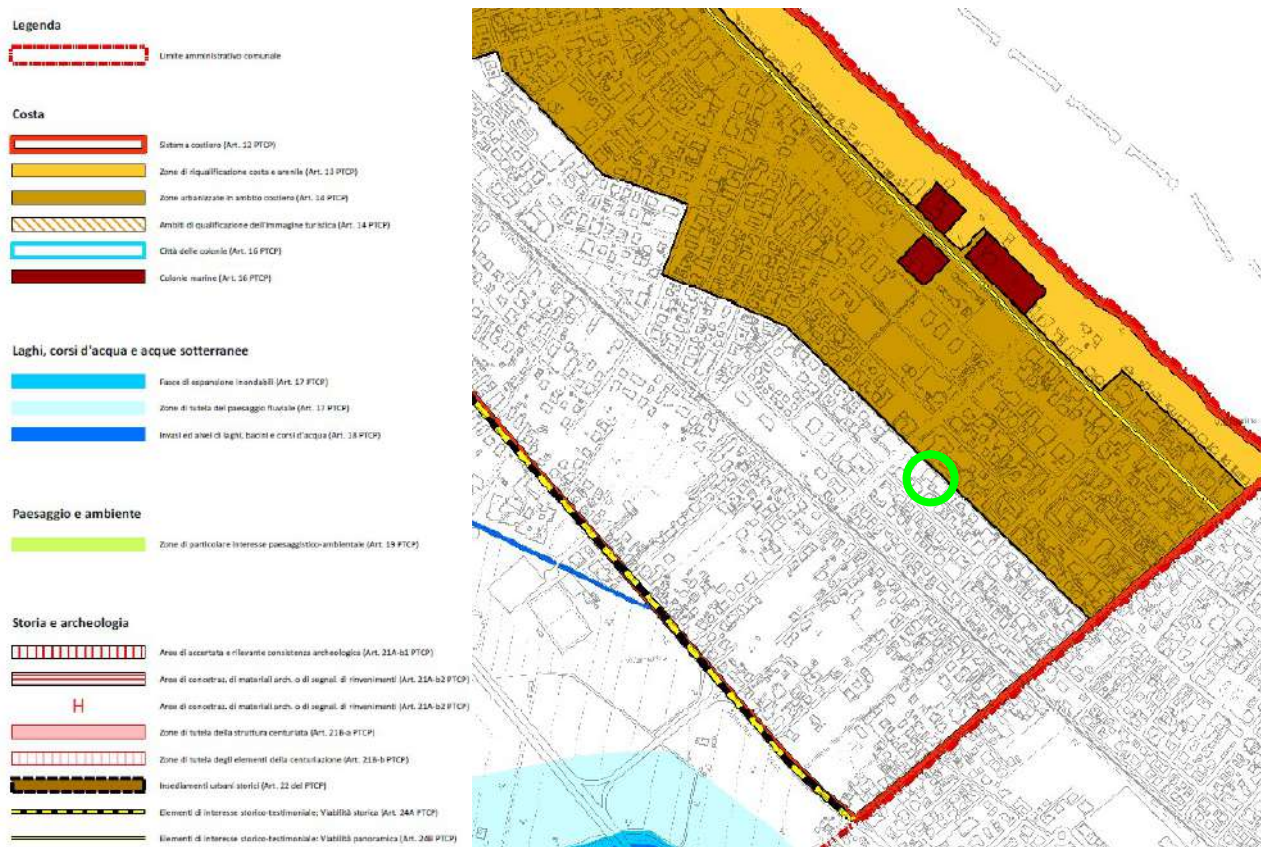
Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, provenienti da atti precedenti, che hanno conferito la proprietà alla ditta esecutata, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente.

### 6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, evidenziato che l'area ricade all'interno dell'abitato perimetrato, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente, si desume quanto segue:

Secondo la carta dei Vincoli – Tutela Paesistica l'area su cui sorge l'immobile non ricade in zone caratterizzate.



Secondo la carta dei Vincoli – Carta forestale e dell'uso del suolo l'area su cui sorge l'immobile ricade nel territorio urbano





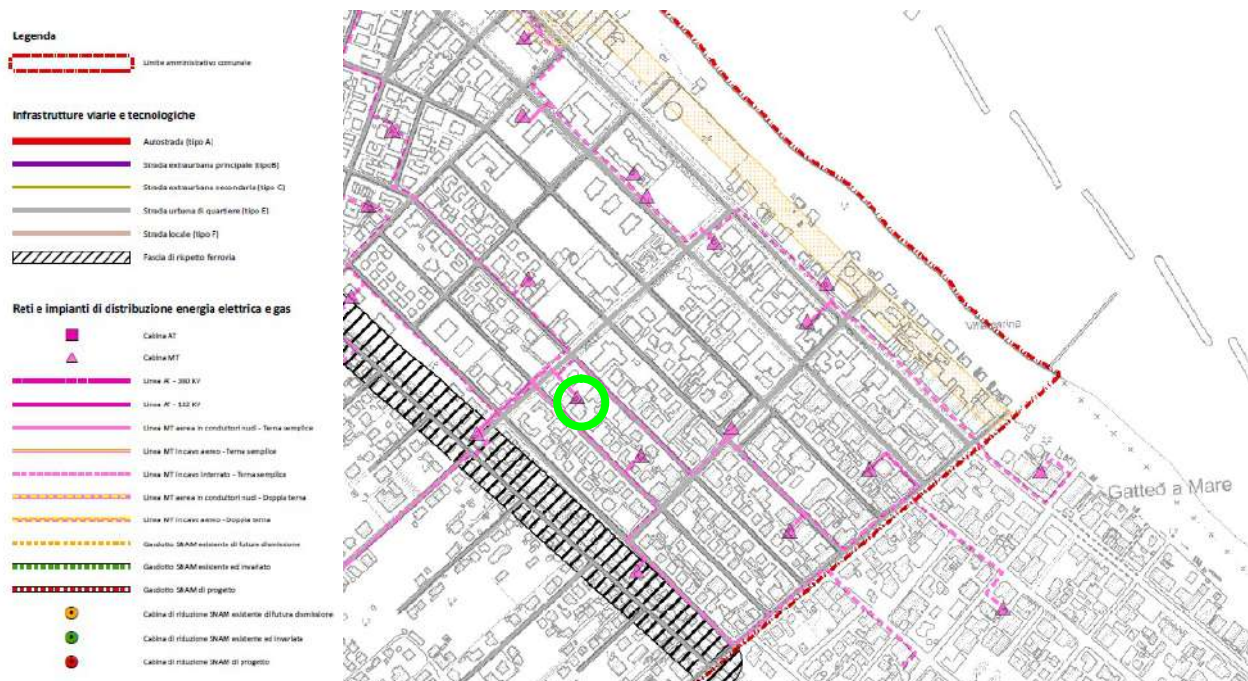


Immagine 11d: estratto dalla cartografia – Carta Infrastrutture e reti tecnologiche - e legenda

Stante la natura dell'immobile oggetto della presente relazione, l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati, in rapporto ad una possibile, futura, operatività edilizia, è trascurabile.

### 6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili all'acquirente.

L'immobile in oggetto non configura situazioni condominiali.

### 7) FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili.

### 8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'albergo è attualmente locato a ditta di gestione con cui è stato stipulato contratto di affitto di azienda che prevede oneri manutentivi ordinari a carico dell'affittuario (vedi articolo 8 del contratto allegato). In vigenza del contratto non si quantificano quindi altre spese per manutenzioni ordinarie.

Per la gestione padronale dell'immobile (assicurazioni, ecc), si determina un costo annuo di 2.500,00 €.



## 9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nel vigente strumento urbanistico Piano Urbanistico Generale, il terreno su cui sorge l'immobile, viene individuato come appartenente alla *zona Q.4 Tessuti turistico residenziali*.

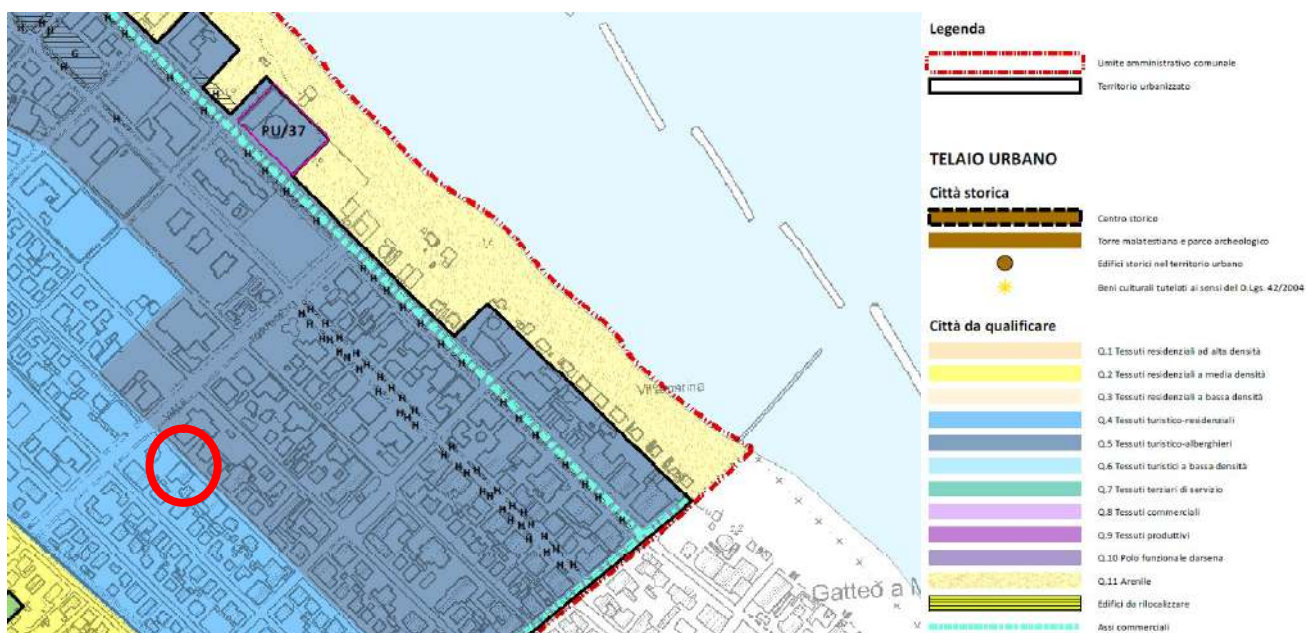


Immagine 12: estratto dalla cartografia PUG – Tavola della Trasformabilità e legenda

## Art. 5.5.2 Tessuti urbani a prevalente funzione turistica

### STRATEGIE

1. I tessuti urbani a prevalente funzione turistica riguardano parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità, nelle quali le funzioni caratterizzanti sono le attività ricettive (alberghi e residenze turistico-alberghiere), le attività economiche rivolte all'utenza turistica, la residenza a carattere stagionale.
2. Nei tessuti di cui al presente articolo sono perseguiti i seguenti obiettivi:
  - la qualificazione e l'ammodernamento delle strutture di accoglienza, attraverso la ristrutturazione e sostituzione degli edifici, l'accorpamento delle unità locali, con particolare riferimento alla dismissione delle strutture più obsolete;
  - l'accorpamento di più strutture al fine di garantire una maggiore qualità e quantità dei servizi offerti e quindi una maggiore competitività;
  - il rafforzamento delle funzioni di servizio, commerciali, ricreative e dei pubblici esercizi;
  - l'ammodernamento del patrimonio edilizio, favorendo in particolare gli interventi di sostituzione al fine di ottenere la qualificazione degli edifici dal punto di vista dell'efficienza energetica e della risposta sismica, relazionando gli incrementi di densità edilizia ai livelli di capacità consolidati delle reti infrastrutturali e delle dotazioni.

### REGOLE

3. I **tessuti** urbani a prevalente **funzione turistica** sono articolati come segue:
  - Q.4 Tessuti turistico-residenziali
  - Q.5 Tessuti turistico-alberghieri
  - Q.6 Tessuti turistici a bassa densità
4. Nei tessuti urbani a prevalente funzione turistica, fatto salvo quanto specificatamente indicato per ciascun tessuto, sono ammesse le seguenti **funzioni**:

<b>a</b>	<b>funzione abitativa</b>
	<b>a1</b> abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	<b>a2</b> residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
	<b>a3</b> collegi, studentati, ostelli, colonie, convitti, case per ferie, ecc.;
	<b>a4</b> residenze speciali quali ERP e altre tipologie di ERS (seniorhouse, studenthouse, ecc.);
	<b>a5</b> impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
<b>b</b>	<b>funzioni turistico-ricettive</b>
	<b>b1</b> alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere;
	<b>b2</b> spazi congressuali ed espositivi;
	<b>b3</b> campeggi e villaggi turistici;
	<b>b4</b> altre strutture per il soggiorno temporaneo (foresterie, ecc.)
	<b>b5</b> strutture di accoglienza e per la fruizione escursionistica quali centri visita, centri di didattica ed educazione ambientale, strutture di ospitalità per cicloturisti, ecc.;
	<b>b6</b> aree attrezzate per la sosta temporanea di camper (solo se presenti o nelle trasformazioni ammesse nel tessuto);
	<b>b8</b> impianti sportivi a servizio delle funzioni turistico-ricettive;

*Immagine 13a: estratto dalla normativa di Pug: – art. 5.5.2 prima parte*



<b>c</b>	<b>funzioni produttive</b>
	<b>c1</b> attività produttive di tipo manifatturiero artigianale, inferiori a 200 m <sup>2</sup> di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
	<b>c2</b> artigianato di servizio di tipo laboratoriale e compatibili con la residenza;
<b>d</b>	<b>funzioni direzionali</b>
	<b>d1</b> studi professionali (solo se presenti);
	<b>d2</b> funzioni direzionali, limitatamente agli istituti bancari;
	<b>d3</b> funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	<b>1</b> con affluenza fino a 100 persone,
	<b>2</b> con affluenza superiore alle 100 persone;
	<b>d4</b> autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
<b>e</b>	<b>funzioni commerciali</b>
	<b>e1</b> commercio al dettaglio: esercizi di vicinato;
	<b>e2</b> medie strutture di vendita:
	<b>1</b> medio piccole strutture di vendita;
	<b>e5</b> pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
	<b>e6</b> impianti di distribuzione carburanti (solo se presenti e compatibili).

Sono comunque vietati i cambi d'uso nei casi in cui la nuova destinazione preveda l'utilizzo di impianti rumorosi, emissioni di aerosol e/o polveri e deposito di materiali e attività che possano creare disagi all'attività turistica, in conformità alle norme di settore vigenti.

Nelle strutture ricettive è ammessa l'apertura al pubblico per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, senza frazionamento.

#### 5. **Interventi edilizi ammessi** in tutti i tessuti a prevalente funzione turistica.

##### 1. Per gli edifici a funzione **b1** turistico-alberghiera e **a3** colonia:

- interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza sismica: la **St** del nuovo edificio sarà quella dell'edificio esistente.
- interventi di ampliamento da attuarsi tramite sopraelevazione o in aderenza, con un incremento di **St** pari a quella del piano medio a pernottamento;
- interventi di demolizione e ricostruzione f) e g) finalizzati alla messa in sicurezza sismica, al contenimento dei consumi energetici e alla qualificazione dell'offerta, con il passaggio alla categoria superiore, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive o di una ricettiva ed una residenziale (accorpendo anche i relativi lotti): la superficie **St** sarà quella risultante dall'applicazione dei parametri dell'art. 5.3.2 comma 1.
- Il cambio d'uso da "Ostello, Colonia" a funzione **b1** è ammissibile esclusivamente attraverso l'intervento di demolizione e ricostruzione.

La realizzazione degli interventi di cui alle precedenti lettere a., b. c. e d. comporta il reperimento dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con intervento edilizio diretto; quelli di cui alle precedenti lettere c. e d. con PdC convenzionato. Eventuali trasferimenti di volumi si attuano con Accordo Operativo.

*Immagine 13b: estratto dalla normativa di Pug: – art. 5.5.2 seconda parte*



2. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $\leq 20$  chiuse<sup>26</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) o aperte, oltre al mantenimento della funzione in essere, è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>27</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione f) nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare, ovvero tramite restauro e risanamento conservativo per gli edifici storici diffusi. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC.
3. Per strutture ricettive alberghiere con un numero di camere  $> 20$  e  $\leq 40$  chiuse<sup>28</sup> alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018), oltre al mantenimento della funzione in essere, è ammessa la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera<sup>29</sup> con i criteri e le modalità di seguito indicati. Sono ammesse le seguenti funzioni:
  - a. funzioni del gruppo **b1**: alberghi residenze turistiche alberghiere, centri benessere e funzioni del gruppo **b2**, anche con interventi di demolizione e ricostruzione f) finalizzati alla messa in sicurezza. La **St** del nuovo edificio sarà quella risultante dall'applicazione di parametri dell'art. 5.3.2 comma 1 o 2. L'intervento comporta il reperimento integrale dei posti auto pertinenziali, anche a distanza, purchè all'interno del territorio urbanizzato. Le dotazioni territoriali devono essere realizzate e cedute.
  - b. funzione **b1** condhotel (secondo quanto disposto dalla LR 3/2019), senza incrementi di superfici o volumi.

Gli interventi di cui alle precedenti lettere a. e b. si attuano con PdC convenzionato.
4. Per gli edifici esistenti a funzione abitativa **a1** sono ammessi interventi di ampliamento; è inoltre consentito il frazionamento per la creazione di nuove unità abitative.
5. Per le strutture commerciali e5 e direzionali private d3 chiuse alla data di entrata in vigore della LR 24/2017 (1° gennaio 2018) sono ammesse, oltre alle funzioni legittimate:

26 Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

27 Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

28 Per struttura chiusa si intende una struttura cui è stata sospesa/ritirata la licenza, per la quale non sono state dichiarate presenze alla questura, e che alla data indicata non risulta svolgere alcuna attività di natura turistica sia tradizionale che web.

29 Legge 217/1983 art. 8 comma 6.

- funzione **a1** abitativa: l'intervento si attua tramite demolizione e ricostruzione nel rispetto delle regole del relativo tessuto e della funzione da insediare. Devono essere reperiti in loco i posti auto pertinenziali, realizzate integralmente e cedute (o monetizzate) le dotazioni territoriali. L'intervento si attua con PdC convenzionato.
6. Per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata, incongrui per tipologia o funzione con il contesto si attuano gli interventi di Rigenerazione diffusa nel Telaio urbano, di cui all'art. 4.2.1.

*Immagine 13c: estratto dalla normativa di Pug: – art. 5.5.2 terza parte*



## Art. 5.5.2 Q.4 Tessuti turistico-residenziali

### STRATEGIE

1. I tessuti turistico-residenziali riguardano parti del contesto urbano caratterizzati dal prevalere di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie (insediate sia in edifici mono che plurifamiliari), anche se non mancano residenze primarie. Presenti attività commerciali (sia al dettaglio che all'ingrosso) che terziarie. Sono in genere tessuti originariamente pianificati dove comunque le dotazioni territoriali presentano carenze.

### REGOLE

2. Funzioni ammesse: quelle dell'art. 5.5.2 comma 4.
3. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:
  1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio residenziale esistente (se superiore)
  2. per gli edifici a prevalente funzione **b1** turistico-alberghiera:
    - a. interventi di cui all'art. 5.5.2 comma 5.
  3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale e **d** direzionale privata:
    - a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e di nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 7,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)
4. Nei lotti ineditati sono ammessi interventi di nuova costruzione g), da attuarsi tramite PdC convenzionato, con le seguenti limitazioni:
  - a. per gli edifici a prevalente funzione turistico-ricettiva **b1**:
    - **H** (altezza dell'edificio)  $\leq$  m 22,90
  - b. per le altre funzioni insediabili i parametri sono quelli indicati per le rispettive funzioni.

## Art. 5.3.2 Edifici a prevalente funzione b turistico-ricettiva

### REGOLE

1. Gli interventi per la funzione b1 (alberghi, centri benessere, residenze turistico-alberghiere, motel) si attuano nel rispetto dei seguenti parametri:
  1. **St** massima: quella derivata dall'applicazione dei limiti e condizioni di seguito indicate.
  2. **H** (altezza dell'edificio):
    - $\leq$  m 26,00 nei tessuti turistico ricettivi
    - $\leq$  m 22,90 nei tessuti turistico residenziali
    - $\leq$  quella prevista per la funzione abitativa (o comunque quella dell'edificio esistente) nei tessuti residenziali
  3. **Pendenza delle falde**  $\leq$  35%
  4. **Coperture piane**. E' ammessa la realizzazione di coperture piane.
  5. **RIE** per interventi di:
    - ristrutturazione edilizia f) **RIE 2** > **RIE 1**
    - nuova costruzione g) **RIE**  $\geq$  1,5

*Immagine 13d: estratto dalla normativa di Pug: art.li 5.5.2 e 5.3.2*

## 9.1) COMMENTI

L'articolato normativo urbanistico vigente relativo alle strutture ricettive assegna potenzialità edilizie soprattutto relative ad opere di ristrutturazione, riqualificazione ed adeguamento.

Le disposizioni edilizie relative ad un possibile intervento di demolizione e ricostruzione sono indicate ma l'attivazione di tale tipo di intervento è ovviamente estremamente onerosa.

## **9.2) ACQUISIZIONE CDU ALL'ATTO DEL TRASFERIMENTO DEL BENE**

La natura del bene non richiede che sia allegato CDU al potenziale futuro decreto di trasferimento. In ogni caso, l'esperto si impegna ad acquisire CDU qualora il professionista delegato alla vendita ritenga necessario allegarlo al decreto di trasferimento

## **10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA**

### **10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI**

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del comune di Cesenatico sono stati reperiti i precedenti autorizzativi relativamente all'immobile:

L'immobile viene costruito e successivamente manipolato con una serie di pratiche edilizie risalenti al periodo 1950-1980, che non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali. Relativamente a questa fase è stata unicamente trovata una agibilità rilasciata nel 1991 prot. 1057 Bollettario 8/91.

Successivamente, in data 2/2/2012 è stata depositata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) relativa all'albergo. Il Comune con provvedimento del 24/9/2012 sospese la pratica ed i conseguenti lavori, richiedendo integrazioni e modifiche. La proprietà provide al deposito di quanto richiesto ed in data 23/5/2013 il Comune revocò la sospensione, consentendo l'attivazione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Una successiva pratica di Subingresso in gestione della struttura alberghiera senza modifiche alla struttura edilizia è stata depositata al competente ufficio comunale in data 5/4/2019.

Non sono state reperite altre pratiche amministrative presso gli uffici comunali né risultano eseguite opere richiedenti ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.

### **10.2) ABITABILITA'**

L'unica attestazione di agibilità dell'immobile risale al 1991 (prot. 1057 del 1991, Bollettario 8/91). Le pratiche successive non sono state chiuse.

### **10.3) REGOLARITA' EDILIZIA**

E' piuttosto complesso analizzare la regolarità edilizia dell'immobile di forma articolata e sviluppato su cinque piani; all'atto del sopralluogo si sono accertate difformità al piano terra ove, sia nella hall che nella sala da pranzo la geometria interna delle pareti risulta

modificata, con creazione di angolo bar nella hall e bagno spogliatoio tra la sala da pranzo e la cucina. Completamente difforme poi, sia per geometria della pareti, sia per utilizzo dei locali, il piano sottotetto, risultato adibito a camere per il personale. Agli altri piani le difformità riscontrate non sono significative. Sono presenti tettoie non autorizzate in corte.

## **11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI**

Le difformità rilevate, sarebbero tutte sanabili dal punto di vista della geometria del costruito/demolito in quanto riguardano opere interne al fabbricato, non sono invece assentibili le destinazioni d'uso assegnate ai locali di sottotetto per carenza intrinseca dei requisiti. Le tettoie esterne non sono sanabili nello stato in cui si trovano per regioni costruttive e/o di distanza dai confini.

## **12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI**

Nulla

## **13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per l'immobile è disponibile Attestato di Prestazione Energetica, redatta dal geom. Rossi Enrico in data 24/6/2021; da esso si evince che l'immobile appartiene alla classe energetica E – consumo annuo 72,77 Kwh/m<sup>3</sup>.

## **14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI**

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato ed al momento non sono necessari aggiornamenti catastali. Le difformità riscontrate non comportano comunque la necessità di apportare variazioni.

## **15) CAMBI D'USO**

A livello globale non sono intervenuti cambi d'uso e l'edificio conserva la propria originaria destinazione ricettiva. Alcuni locali, specie al piano terra ed al piano quarto sottotetto non riscontrano gli usi attestati negli atti catastali ed amministrativi.

## **16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE**

### **16.1) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale degli immobili e dei terreni è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Stante la tipologia dell'edificio la stima può essere sviluppata sia facendo riferimento all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (garage, terrazzi), sia utilizzando come parametro unitario la capacità ricettiva (numero di stanze/ospiti insediabili). Nella presente relazione verranno esplorate entrambe le procedure, con sintesi commentata finale atta a definire il valore dell'immobile.

In entrambe le modalità il parametro estimativo unitario assunto (estensione commerciale dell'immobile o capacità ricettiva dello stesso) viene opportunamente adattato all'immobile, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione e della consistenza del bene.

E' anche disponibile un canone di locazione, ma, in ragione del fatto che il contratto di affitto, cui corrisponde tale canone, è stato stipulato non in condizioni di libero mercato, ma tra proprietà e ditta di gestione, che fanno capo a consanguinei, non si ritiene particolarmente significativo proporre una ulteriore valutazione con le modalità della capitalizzazione del reddito da locazione, in quanto più approssimativa rispetto agli altri metodi sviluppati.

### **16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE**

Non è disponibile un atto di compravendita recente riferito all'immobile.

Nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate non viene tabellato un range di valori relativo specificatamente a strutture ricettive alberghiere ma solo inerente le categorie più generali di residenza, immobili commerciali – negozi e immobili ad uso terziario – uffici, correlabili ma non troppo significative.

Un interessante articolo di stampa locale del marzo 2023, di seguito allegato, descrive bene l'attuale situazione del mercato degli alberghi in riviera romagnola.



19 mar 2023

Home > Cesena > Cronaca > Quanti affari all'ombra d...



## Quanti affari all'ombra delle stelle "I prezzi degli hotel sono crollati"

Il mercato immobiliare degli alberghi: molte strutture vendute alla metà del valore di qualche anno fa

In questo periodo in riviera è molto vivace il mercato immobiliare delle strutture ricettive. La riduzione degli utili d'impresa e il fatto che i figli degli albergatori non vogliono fare il mestiere dei genitori, ha cambiato sensibilmente le quotazioni di mercato, con hotel che vengono venduti alla metà e in molti casi anche ad un terzo del valore di qualche anno fa. A Cesenatico sul lungomare l'hotel Annamaria (24 camere), è proposto a circa un milione ed in centro una struttura con 50 camere e ben tenuta che si vende a 1 milione e 600mila euro. Alla stessa cifra è disponibile a Valverde un hotel con 45 camere, ristrutturato di recente e con la piscina. A Villamarina c'è un albergo con 40 camere, piscina e parcheggio, che necessita di essere sistemato, ma per 890mila euro la trattativa si chiude. A Gatteo a Mare sono proposte strutture di piccole e medie dimensioni al prezzo di 20-25mila euro a camera, tra cui un hotel con 40 stanze valutato meno di un milione di euro. A San Mauro Mare invece è sul mercato un albergo di 34 camere in buone condizioni, con aria condizionata, ascensore e parcheggio, al prezzo di 650mila euro.

*Immagine 14: recente articolo di stampa sullo stato delle compravendite di alberghi in riviera romagnola*

Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di fabbricati similari per collocazione (zona costiera di Cesenatico) tipologia (albergo) e consistenza (metrature commerciali e dotazioni di vani confrontabili).



**Hotel in Vendita**  
Cesenatico

**€ 4.300.000**

Si mura 5+ locali 5.100 m<sup>2</sup> superficie

**Descrizione**

**ALBERGO IN VENDITA A CESENATICO, VILLAMARINA**

Hotel sito a Cesenatico, zona mare, prima fila, Anno di costruzione: 1965, restaurato, Superficie totale circa mq. 5.100 + parcheggio lato mare di proprietà esclusiva (recentemente acquistato dal demanio) ove attualmente vi è la possibilità di realizzare una piscina, un parcheggio sotterraneo ed ulteriori camere. La superficie commerciale è di circa 5.100 mq, ospita 70 camere rinnovate nel 2002, tutte dotate di bagno privato con box doccia, tv lcd 32, cassaforte, TV satellite e climatizzazione caldo/freddo. La climatizzazione caldo/freddo è presente in tutta la struttura ed è alimentata da pannelli solari. La struttura è composta inoltre da una spaziosa hall, bar, saletta fitness, una sala ristorante con vista mare e terrazzo panoramico. L'immobile può essere venduto LIBERO oppure con affitto annuale di € 200.000,00 (rendita garantita con fidejussione). Si VALUTA ANCHE RENT TO BUY SERIO E GARANTITO

**Caratteristiche**

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	V1193 - 24/10/2023
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Attività commerciale   con mura
SUPERFICIE	5.100 m <sup>2</sup>
LOCALI	5+ locali
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
DISPONIBILITÀ	Libero
USO EDIFICIO ATTUALE	Commerciale
ALTRE CARATTERISTICHE	Rilevatori antincendio Arredato




**845,00 €/mq – circa 61.400,00 €/stanza** Cesenatico – Villamarina – tipologia migliore, più vicino al mare, collocazione prossima

*Immagine 15a: proposte immobiliari di alberghi a Cesenatico*



**Hotel in Vendita**  
Cesenatico • Viale Gian Lorenzo Barnini

€ 1.450.000

5+ locali 2.450 m<sup>2</sup> superficie 3+ bagni T piano

### Descrizione

**CESENATICO. PREZZO DOCI HOTEL IN VENDITA CON PISCINA.**

Cesenatico. Completamente ristrutturato! Ottimo albergo categoria 3 stelle gestito da esperta famiglia. La proprietà negli anni ha rinnovato e modernizzato la struttura, investendo in attrezzature ed adeguamenti alle normative di legge. Situato su strada principale nell'elegante Valverde di Cesenatico, a circa 50 metri dal lungomare, dispone di 45 camere spaziose; tutti i bagni, di dimensioni superiori alla media locale, con box doccia; l'albergo è completamente climatizzato. Gli spazi interni sono ben divisi, spaziosi corridoi conducono alle camere rinnovate recentemente. La cucina ha attrezzature efficienti ed abbondanti ed un ampio office permette ai camerieri di sala una preparazione dei servizi necessari senza intralciare il lavoro dello chef. Parcheggio per 20 auto, piscina. Vendita da privato, libero ad ottobre 2023, già visitabile. Le fotografie in annuncio illustrano indicativamente la zona in cui è situato l'albergo. Ogni informazione e

Caratteristiche		Efficienza energetica	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	65 - 22/10/2023	ANNO DI COSTRUZIONE	1974
CONTRATTO	Vendita   Affitto con riscatto	STATO	Ottimo / Ristrutturato
TIPOLOGIA	Attività commerciale   con muro	RISCALDAMENTO	Autonomo, ad aria, alimentato a metano
SUPERFICIE	2.450 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio	CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni - uno o più adatto a persone disabili, doppio ingresso	EFFICIENZA ENERGETICA	 ≥ 175 kWh/m <sup>2</sup> anno
PIANO	5 piani: Piano terra, con accesso disabili		
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani		
ATTREZZATURA PER L'ATTIVITÀ	Compresa		
DISPONIBILITÀ	Libero		
ALTRE CARATTERISTICHE	Posizione ad angolo Aspirazione fumi Passo carrabile Rilevatori antincendio Antincendio a ibridi Porta tagliafuoco Uscita emergenza Luci d'emergenza Impianto di allarme Arredato Canno fumeria Esposizione sud-est		

**592,00 €/mq – circa 32.225,00 €/stanza** Cesenatico tipologia simile, più vicino al mare.



**Hotel in Vendita**  
Cesenatico • Viale Venezia

€ 2.500.000

No muro 2.032 m<sup>2</sup> superficie

### Descrizione

Hotel 3 stelle di recente ristrutturazione composto da 48 camere + 4 camere di servizio dotate degli stessi comfort delle camere per gli ospiti.

Ampia sala ristorante con circa 120 posti a sedere, terrazza esterna recintata. Struttura elegante e molto ben tenuta dai proprietari, dotata di domotica per il risparmio energetico, di tapparelle elettriche, condizionatori in ciascuna camera, porte rei ed impianto rilevatori di fumo in ciascuna camera.

Attrezzature della cucina tutte nuove, impianto di aspirapolvere centralizzato.

Distanza dal mare 250 mt.

Caratteristiche	
REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-85304535 - 05/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Attività commerciale   senza muro
SUPERFICIE	2.032 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
PIANO	5 piani: Piano terra, da 1° a 4°
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
ATTREZZATURA PER L'ATTIVITÀ	Parzialmente compresa
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Arredato




**1.230,00 €/mq – circa 52.080,00 €/stanza** Cesenatico tipologia simile, più vicino al mare.

*Immagine 15b: proposte immobiliari di alberghi a Cesenatico*

Si è anche provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

Ulteriori elementi rilevanti di interesse sono poi stati offerti dalle valutazioni, effettuate dallo scrivente e da colleghi, nell'ultimo periodo, per conto del Tribunale di Forlì, all'interno di procedure esecutive/fallimentari, su alberghi di Cesenatico.

Si allegano di seguito alcuni elementi di riferimento tratti dalla stima di detti beni:

## HOTEL STAR

Trattasi di struttura ricettiva posta a Cesenatico in località Valverde, in zona non adiacente ma comunque commercialmente correlabile.

L'albergo oggetto di questa stima è più piccolo, ha una capacità ricettiva inferiore ed una situazione edilizia decisamente peggiore, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di

finiture. La struttura ha una comunque sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertinenziali scoperti disponibili.

L'albergo è al momento in fase di alienazione a seguito di procedura giudiziale.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente ha individuato un valore di 730.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 800,00 mq con valore unitario di 910,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza ha proposto 40.500,00 €/stanza per camere doppie.

La perizia è stata redatta nel febbraio 2018.

## **HOTEL RIO**

Trattasi di struttura ricettiva posta a Cesernatico in zona levante, verso Valverde.

L'albergo oggetto di questa stima è leggermente più piccolo, ha una capacità ricettiva lievemente inferiore ed una situazione edilizia correlabile, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di finiture. La struttura ha una sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertinenziali scoperti disponibili.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente aveva individuato un valore di 1.300.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.000,00 mq con valore unitario di 1.300,00 €/mq. Come valore unitario per stanza era stato adottato 40.000,00 €/stanza per camere doppie. La perizia era stata redatta nel luglio 2017.

Per l'albergo, a fine 2018, è stata completata l'alienazione a seguito di procedura giudiziale, ed è stato venduto per 740.000,00 € pari a circa 740,00 €/mq e circa 23.000,00 €/stanza.

## **HOTEL SIRENA**

Trattasi di struttura ricettiva posta a Cesenatico in zona levante zona Ospedale a discreta distanza dal mare.

L'albergo oggetto di questa stima è più grande, ha una capacità ricettiva lievemente superiore (numero di stanze quasi analogo ma ricettività maggiore) ed una situazione edilizia migliore, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di finiture. La struttura ha una sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertinenziali scoperti disponibili.

Per l'albergo in corso l'alienazione a seguito di procedura giudiziale.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente ha individuato un valore di 1.700.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.550,00 mq con valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza ha proposto 45.000,00 €/stanza per camere doppie.

La perizia è stata redatta nell'agosto 2019.

## **HOTEL TIZIANO**

Trattasi di struttura ricettiva sita a Cesenatico in località Valverde a circa 400 metri dalla spiaggia; l'albergo oggetto di questa stima pertanto ha una collocazione più comparabile, ma con maggior capacità ricettiva rispetto all'hotel Astrid; anche dal punto di vista edilizio l'edificio appare in condizioni migliori.

L'albergo è in fase di alienazione all'interno di procedura giudiziale.

La stima proposta dal collega ha individuato un valore pari a 896.000,00 € desunto utilizzando unicamente come valore unitario quello per stanza ospiti; nella perizia non viene infatti specificato il paramentro della superficie utile e pertanto non è desumibile un prezzo unitario per metro quadrato.

Come valore unitario per stanza il collega ha proposto 40.000,00 €/stanza, abbattuto del 20% per incentivare l'alienabilità dello stesso.

La perizia è stata redatta nel luglio 2015.

## **HOTEL COELHO**

Trattasi di struttura ricettiva sita a Cesenatico in località Valverde a circa 400 metri dalla spiaggia; l'albergo oggetto di questa stima pertanto ha una collocazione più comparabile, e buona capacità ricettiva.

L'albergo è in fase di alienazione all'interno di procedura giudiziale.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente ha individuato un valore di 1.200.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.450,00 mq con valore unitario di 850,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza ha proposto 40.000,00 €/stanza per camere doppie.

La perizia è stata redatta nel luglio 2020.

### **16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE**

Trattandosi di immobile ad uso albergo, come indicato al paragrafo 19.1 verrà effettuata una duplice analisi del valore:

- la prima sarà basata sul parametro della superficie dell'immobile, computata al lordo delle murature, definita "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.
- la seconda userà come parametro di riferimento la capacità ricettiva, definendo la stanza standard cui assegnare un valore unitario.

Quali superfici che vanno a costituire il fabbricato si assumono:



Piano seminterrato	47,95 mq
Piano terra accoglienza e pranzo	294,35 mq
Piano terra cucina e servizi	60,20 mq
Piano primo - interni	275,75 mq
Piano primo terrazzi	30,90 mq
Piano secondo - interni	275,75 mq
Piano secondo - terrazzi	30.90 mq
Piano terzo - interni	203,60 mq
Piano terzo - terrazzi	92,55 mq
Piano quarto - interni	186,15 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra risulta pari a circa 535 mq.

In ragione dello stato dei luoghi, per le superfici, vengono proposti i seguenti coefficienti di equiparazione:

Interni (accoglienza, camere, servizi comuni, cucina)	1.0
Seminterrato	0.2
Terrazzi ai piani	0.5
Piano quarto – ripostigli adibiti a camere per il personale	0.4
Area scoperta pertinenziale	0.1

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

Piano seminterrato	47,95 mq	0.2	9.59 mq
Piano terra accoglienza e pranzo	294,35 mq	1.0	294,35 mq
Piano terra cucina e servizi	60,20 mq	1.0	60,20 mq
Piano primo - interni	275,75 mq	1.0	275,75 mq
Piano primo terrazzi	30,90 mq	0.5	15,45 mq
Piano secondo - interni	275,75 mq	1.0	275,75 mq
Piano secondo - terrazzi	30,90 mq	0.5	15,45 mq
Piano terzo - interni	203,60 mq	1.0	203,60 mq
Piano terzo - terrazzi	92,55 mq	0.5	46,27 mq
Piano quarto – ripostigli – camere del personale	186,15 mq	0,4	74,46 mq
Corte pertinenziale esclusiva	535,00 mq	0.1	53,50 mq
<b>TOTALE</b>			<b>1.314,78 mq</b>

Quale numero di camere di riferimento si assume il valore accertato pari a 31 camere. Per queste, pur nella effettiva articolazione con due o più posti letto, si assumerà un unico

valore unitario, in quanto le dimensioni sono mediamente paragonabili ed anche il livello di finitura e dotazioni.

#### **16.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Dall'analisi dei dati acquisiti, operando con il parametro della **superficie commerciale**, risulta un range sufficientemente consolidato di valori compreso tra 600,00 e 1.300,00 €/mq, con trend in calo.

Per il fabbricato in esame occorre infine considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire ulteriormente il prezzo di riferimento all'interno dei range suggeriti:

- La posizione dell'albergo è in zona interna di Villamarina, frazione di Cesenatico confinante con Gatteo a Mare, a circa 300 mt dal mare, quindi non particolarmente vicina.
- I valori commerciali di Villamarina sono nella categoria medio bassa tra quelli di Cesenatico.
- La categoria dell'albergo è medio – economica. Il segmento di mercato che l'attività ricettiva intende intercettare trova riscontro nelle dotazioni presenti nelle stanze che comunque comprendono, bagno, linea telefonica, televisione, WI FI ed aria condizionata in tutte le camere.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è buona, i locali a disposizione dell'utenza sono efficienti, le camere sono complete, con dotazioni recenti, coordinate a livello di finitura. Non è stato possibile visionare le certificazioni tecniche disponibili dal punto di vista impiantistico ma l'immobile è risultato corredato di apprestamenti in stato di sufficiente manutenzione ed efficienza.
- L'unico ascensore presente è di tipologia non recentissima e di capienza ridotta.
- Sussistono alcune difformità, soprattutto nell'uso dei locali ai vari piani. Di rilievo alcune modifiche interne al piano terra, potenzialmente sanabili e difformità edilizie e d'uso al piano sottotetto (autorizzato a ripostigli ed utilizzato come stanze per il personale) non sanabili. Per quanto riguarda le difformità al piano terra, la regolarizzazione, compreso l'aggiornamento di tutte le autorizzazioni a corredo, si ritiene incida per 10.000,00 €. Per le stanze per la permanenza del personale allocate al piano sottotetto non è possibile alcuna regolarizzazione, essendo queste autorizzate come ripostigli. Per tali situazioni si ritiene sia necessario ricondurre i locali agli usi autorizzati in quanto le funzioni in essi effettivamente riscontrate non sono autorizzabili per carenze intrinseche dei requisiti di abitabilità e di igiene del lavoro. Altri manufatti in esterno (tettoie per bici o a protezione di apprestamenti

impiantistici) non sono sanabili e pertanto vanno smantellati. Per tali operazioni di adeguamento si stima un costo complessivo di 15.000,00 €.

- Nella corte sarebbe possibile accogliere diverse autovetture di ospiti ma l'attuale gestione ha fatto la scelta organizzativa di adibire tali spazi a zona relax con piscina esterna amovibile e gioco bimbi.

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere sinteticamente il valore unitario di 900 €/mq

Si ha quindi:  $1.314,78 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 1.158.302,00 \text{ €}$

Passando alla valutazione che utilizza quale parametro unitario il **numero di camere**, si evince, dall'analisi dei dati sopra illustrati, un range consolidato di valori, per camere doppie normali, compreso tra 32.000,00 e 55.000,00 €/stanza.

Vista la qualità delle stanze dell'Hotel, ma anche considerata la posizione, non particolarmente prossima rispetto al mare, si assume un valore unitario pari a 40.000,00 €/stanza doppia.

Si ha quindi:  $31 \times 40.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} = 1.215.000,00 \text{ €}$

Il valore così determinato risulta abbastanza in linea con quanto più sopra definito attraverso la più convenzionale metodologia della valorizzazione della superficie commerciale, con uno scostamento tra i due valori inferiore al 5 %.

Vista quindi la buona convergenza dei due metodi di valutazione si assume come probabile valore dell'immobile **1.185.000,00 €**, valore intermedio tra quelli sopra analiticamente determinati e che tiene sinteticamente anche conto dei costi stimati necessari per sanare le difformità rilevate.

## **17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI**

Nel caso di specie risulta pignorata la intera e piena proprietà di albergo per cui non occorre provvedere ad operazioni di divisione.

## **18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO**

Trattasi di Hotel di categoria media (tre stelle superior), sito a Cesenatico, località Villamarina, in zona della fascia costiera ad elevato interesse turistico, all'altezza del centro della frazione ed a circa 300 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente da alberghi, abitazioni ed esercizi commerciali, principalmente stagionali.



L'albergo consta di 31 camere (66 posti letto), poste ai piani primo, secondo, terzo; al piano terra sono presenti locali di accoglienza e servizi, cucina e sala da pranzo. E' presente anche un livello seminterrato con un piccolo vano tecnico ed un sottotetto, accatastato come ripostiglio, ma, in realtà, adibito a camere per il personale di servizio.

L'edificio è di struttura mista, muratura e cemento armato, la conformazione è articolata, probabilmente dovuta ad una serie di successivi ampliamenti che hanno interessato il nucleo edificato originario. I prospetti laterali e retro appaiono piuttosto ordinari e spogli: su di essi affaccia qualche balcone, qualche finestra, apprestamenti e dotazioni impiantistiche. Il fronte anteriore, sul viale Aristotele, invece è stato riqualificato con decori, aggetti, lesene, forature ellissoidali delle cortine murarie ed il marchio commerciale dell'esercizio. Sempre sul fronte strada è presente una veranda con pareti prevalentemente vetrate e completate con pannelli ricoperti con vegetazione artificiale in plastica, che proseguono anche a costituire la recinzione laterale del lotto.

La copertura è prevalentemente a falde inclinate, con manto di finitura in laterizio; solo un'ala in ampliamento, aggettante sul retro, ha copertura piana, accessibile ma non praticabile.

Lo spazio esterno pertinenziale esclusivo non è particolarmente ampio sul fronte est dove è presente solo uno stretto passaggio pedonale che consente di raggiungere la corte retro dell'edificio. Si rileva che tale spazio ha un uso potenzialmente promiscuo in quanto su di esso affaccia l'ingresso carrabile al garage della adiacente proprietà. Tali promiscuità tra la proprietà dell'albergo e quella adiacente sono anche altre in quanto una porzione di tettoia garage, interamente collocata nella proprietà adiacente, ma unicamente fruibile dalla corte retro dell'albergo, viene abitualmente utilizzata come ripostiglio a servizio dell'attività ricettiva. Tale commistione comunque, potrebbe configurare in futuro una servitù implicita di accesso al locale garage a favore dell'adiacente proprietà lato est.

Per quanto riguarda la restante parte della corte sul retro, abbiamo volumi di servizio, alcuni non annotati (tra cui una tettoia per biciclette e tettoie protettive per impianti) che occupano sostanzialmente buona parte del sedime; gli spazi residuali sono in tutti pavimentati con elementi in granito grigio-viola tipo "palladiana". Sul lato ovest, invece, lo spazio disponibile esclusivo è più ampio e l'attuale gestione dell'attività alberghiera ha deciso di utilizzarlo come spazio relax, gioco bimbi e con la messa in opera, fuori terra, di una piscina. Gli spazi coerentemente con l'uso assegnato sono pavimentati con un tappeto per esterni di colore verde, poggiato sui sottostante pavimentazione, e piantumato con siepi e piccole alberature. Su questo spazio si apre anche un accesso carrabile da viale Aristotele, anche

questo retaggio della precedente destinazione a parcheggio dello spazio non edificato. Nell'accatastamento, poi, permane, collocata sempre in questo sedime, una tettoia box auto non più esistente.

Si accede all'interno dell'albergo da una breve scalinata direttamente affacciata su viale Aristotele; altri ingressi di servizio all'immobile sono posti sul retro e sono funzionali all'approvvigionamento della cucina ed in generale alle funzioni connesse alla gestione dell'albergo. Al piano terra – rialzato abbiamo una hall soggiorno, con punto bar, su cui si affaccia anche il bureau receptions con retrostante ufficio; un gruppo servizi con antibagno, l'ascensore per l'accesso ai piani superiori, la grande sala da pranzo; dietro ad essa la cucina con dispensa con celle frigorifere amovibili, il tutto con accesso anche dal retro dell'edificio. Proprio nella zona di collegamento tra la cucina e la sala da pranzo sono state rilevate alcune irregolarità in quanto sono state apportate modifiche allo stato autorizzato dei luoghi con creazione di un secondo gruppo bagni a servizio dell'utenza della sala da pranzo (antibagno comune e 3 wc divisi per uomini, donne e per portatori di handicap) ed uno spogliatoio/ripostiglio; il disimpegno tra cucina e sala invece non è più esistente ed il passaggio tra i due ambienti viene ora filtrato mediante semplici tendaggi.

Anche nella hall d'ingresso è però presente qualche difformità, rispetto allo stato autorizzato in quanto è stato creato uno spazio bar affacciato sulla zona soggiorno, riducendo l'antibagno. Al gruppo bagni, a servizio degli ospiti dello spazio soggiorno, si accede ora da un passaggio posto tra reception e bar, entrando in un antibagno di dimensione ridotta rispetto a quanto autorizzato.

Il piano è funzionale, elegante, con spazi ampi e buona organizzazione dei percorsi, ed è caratterizzato dalla immagine coordinata, ottenuta con l'uso di colorazioni sui toni soprattutto del beige e del turchese. Chiaramente questa tipologia di finitura è presente solo nei locali accessibili alla clientela; cucina e dispensa hanno finiture più ordinarie e meramente funzionali. Tutti i vani sono pavimentati, con piastrelle ceramiche; solo nei locali di servizio ci sono semplici piastrelle in gres ceramico. I servizi per il pubblico sono dotati di pavimenti e rivestimenti ceramici coerenti con l'estetica del piano: abbiamo un lavabi affiancati di color verde smeraldo negli antibagni e singoli water nei bagni. I servizi per il personale hanno pavimenti e rivestimenti semplici ma in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene. Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, impianto telefonico oltre ad apprestamenti informatici per l'ufficio, impianto televisivo, apprestamenti antincendio. Nei locali della cucina sono disponibili anche le prese di potenza necessarie per attivare le

apparecchiature necessarie alla preparazione dei pasti.

I vari livelli sono collegati dal vano scale centrale sufficientemente ampio e comodo e da un ascensore. Le stanze per la clientela occupano interamente i livelli primo, secondo e terzo; in particolare, poi, i piani primo e secondo ospitano ciascuno 11 stanze; il terzo livello ha 9 stanze. Le stanze ai vari piani sono prevalentemente ampie, con finiture ed arredi coordinate secondo l'articolazione cromatica dell'albergo; le suite hanno dimensione leggermente maggiore. I livelli primo e secondo sono sostanzialmente sovrapponibili per conformazione planimetrica mentre il terzo si discosta, in quanto l'ala sud dell'albergo, un ampliamento successivo dell'immobile, non raggiunge questa quota.

Nei piani suddetti, primo e secondo, è presente un corridoio centrale, planimetricamente a forma di L; tale percorso è compartimentato da porte tagliafuoco per cui vengono individuati sottozone su cui si affacciano le varie stanze. Al piano terzo, di minore estensione planimetrica, il corridoio centrale è lineare e termina con l'accesso ad un terrazzo, non praticabile per la clientela, ma comunque accessibile e dotato di parapetti. In nessun piano adibito a stanze sono presenti locali di servizio alla gestione dell'attività.

Le camere hanno capienza effettiva di due posti letto, ma in alcune sono stati rilevati apprestamenti anche per 3 o 4 ospiti; tutte sono dotate di servizi con doccia, water, lavabo. I pavimenti delle camere e degli spazi comuni di accesso sono in piastrelloni a simulare l'effetto legno, mentre nei bagni, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle e tessere di colore azzurro e bianco. Ogni stanza ha il proprio terrazzo, alcuni piccoli, altri più estesi, tutti pavimentati con piastrelle chiare per esterni di forma quadrata e con parapetti in muratura o a ringhiera metallica. Non è stato ovviamente possibile ispezionare tutte le camere ma si è proceduto a campione, con l'assistenza degli attuali gestori che hanno accompagnato l'intero sopralluogo in considerazione del fatto che per estensione e conformazione geometrica tutte presentano, ad ogni piano, tipologia e finiture analoghe.

Gli infissi esterni sono in PVC a vetrocamera ma permangono alcuni locali ove sono ancora presenti finestre in legno con vetro singolo; le porte di ingresso alle stanze sono in legno con apertura a chiave. Le dotazioni impiantistiche delle camere comprendono impianto elettrico (con quadretto di camera), impianto idrico sanitario e relativi scarichi, impianto telefonico interno, impianto di condizionamento, impianto televisivo, Wi-Fi. Il livello di finitura delle stanze risulta comunque buono, caratterizzato da una unitaria immagine coordinata; pavimentazioni, infissi e tinteggiature, per quanto è stato possibile ispezionare, sono risultati, nella maggior parte, efficienti.

Il quarto livello dell'immobile, ricavato nel sottotetto, e quindi con copertura a falda inclinata,



non è accessibile agli ospiti dell'albergo, è interamente occupato da spazi di servizio e camere da letto per il personale, e ciò nonostante molti dei locali non abbiano i corretti requisiti di agibilità per uso residenziale soprattutto con riferimento alle altezze ed ai rapporti aero-illuminanti dei vani. L'organizzazione interna degli spazi non rispetta quanto annotato nella planimetria catastale, né come geometria dei muri, né come destinazione d'uso dei locali: in particolare sono presenti, tutte affacciati su un grande disimpegno centrale, con punto stireria, sei spazi autonomi: cinque vani adibiti a letto, di cui uno con bagno abbinato, ed un ulteriore bagno di piano. Nella parte collocata sul lato opposto al vano scale, è presente un ripostiglio corrente per tutto il lato. Le finiture edilizie, i pavimenti, le dotazioni dei bagni e gli apprestamenti impiantistici ricalcano sostanzialmente quelli già descritti per i piani inferiori, per le stanze dedicate ai turisti. Alcuni vani hanno piccole finestrate laterali che consentono una parziale illuminazione ed aerazione naturale, mentre il disimpegno centrale attinge luce da lucernai in falda.

Il complesso è anche dotato di un piano seminterrato, cui si accede esclusivamente dall'esterno. Il livello, planimetricamente, si situa all'esterno del sedime edificato, è piuttosto basso ed è pressoché interamente occupato da dotazioni impiantistiche (in uso o in deposito) e dalle lavatrici a servizio della struttura alberghiera. Le finiture di questo locale sono medicri: di fatto, buona parte del locale è lasciato al grezzo. La situazione caotica di apprestamenti impiantistici e materiali diversi depositati all'interno ha impedito approfondimenti più accurati su questo vano.

In generale lo stato di manutenzione complessivo dell'albergo è più che discreto.

L'immobile è allacciato alle reti urbane per acqua, gas metano, energia elettrica e fognature. Non è stato possibile acquisire certificazioni né di conformità impiantistica, né di sicurezza antincendio. A tal proposito sono stati effettivamente rilevati numerosi apprestamenti antincendio (rilevatori, estintori, porte tagliafuoco, planimetrie per evacuazione ai piani, ecc). Non è invece presente alcuna scala di emergenza.

L'albergo non ha altri servizi complementari parcheggi esterni riservati o spiaggia privata.

La consistenza metrica dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto, valutate al lordo dei muri – è così articolata:

Piano seminterrato	47,95 mq
Piano terra accoglienza e pranzo	294,35 mq
Piano terra cucina e servizi	60,20 mq
Piano primo - interni	275,75 mq

Piano primo terrazzi	30,90 mq
Piano secondo - interni	275,75 mq
Piano secondo - terrazzi	30.90 mq
Piano terzo - interni	203,60 mq
Piano terzo - terrazzi	92,55 mq
Piano quarto - interni	186,15 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra risulta pari a circa 535 mq.

L'immobile è attualmente locato con contratto di affitto d'azienda alla ditta "Onda srls" con sede a Imola (c.f. p.iva 03594521209), legale rappresentante sottoscrittore sig. Marchetti Antonino nato a Forlì il 27/11/1966. Il contratto, stipulato con sottoscrizione autenticata avanti al Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone il 14/2/2017, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21/2/2017 al nr. 1409 serie 1T.

Il contratto prevede una durata di anni otto e mesi 11 specificatamente risulta vigente dal 14/2/2017 fino a tutto il 13/1/2026, senza clausola di tacito rinnovo.

Il canone locativo pattuito è pari a 28.000,00 € per il primo anno di vigenza contrattuale, indi di 30.000,00 € /anno per i successivi. E' prevista possibilità di sublocazione.

Per i contratti di affitto d'azienda, in particolare quelli relativi agli alberghi, tenuto conto sia dell'attrezzatura locata (di cui però non si è acquisito alcun inventario) sia dell'avviamento commerciale della ditta, da prassi si considera 1/3 del canone di locazione come riferito a locazione di attrezzatura ed avviamento (10.000,00 €/anno) e 2/3 come riferito all'affitto della struttura edilizia (20.000,00 €/anno).

Certamente tale dato confligge con il secondo grado di sublocazione a far data dal 30/6/2021 fino al 30 giugno 2022, per il quale è stato previsto un canone annuo di 75.000,00 €.

## **19) DEFINIZIONE DEI LOTTI**

Trattandosi di unico immobile uso albergo viene previsto un solo lotto.

## **20) STATO CIVILE**

Trattasi di società di cui si allega visura camerale.

## **21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI**

L'immobile è adibito ad attività ricettiva stagionale e non risultano residenti

## **22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI**

Non è stata segnalata dal legale rappresentante della ditta esecutata la presenza di alcuna vertenza civile inerente la natura dell'immobile.

## **23) REGIME FISCALE DI VENDITA**

Per gli immobili, essendo la proprietà una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

## **24) NOTE CONCLUSIVE**

- 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.

L'Esperto Stimatore  
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Novembre 2023