

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 231/2022

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

* LOTTO UNICO *

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di un albergo a tre stelle sito in Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, via Antonio Samorì n.6.

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

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

Il fabbricato ad uso albergo:

-al piano terra, autorizzato a zona servizi dell'albergo stesso è presente un ampio ricovero vetture dell'albergo, locali cantina, lavanderia, sala tv, magazzino, zona celle oltre a locali di servizio utilizzati impropriamente come zona residenziale, che alla data del sopralluogo era abitata dalla sig.ra (socio della società esecutata) assieme al marito.

1

In detta porzione di piano trasformata a appartamento con cucina, sala da pranzo, camere da letto, bagni e studio avente accesso indipendente dall'esterno (dall'area cortilizia) e direttamente collegato anche al resto dell'attività turistico-alberghiera per mezzo di scala interna è iscritta la residenza della Sig.rae del marito.

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

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

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

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

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

Nell'insieme l'albergo risulta essere di medio-grandi dimensioni, ben dimensionato e progettato, in particolare per la parte dei servizi giorno

anche se non è dotato di strutture complementari quali potrebbero essere zona fitness, zona benessere, etc...

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione generalizzati sia interni sia esterni.

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

Lo scrivente non è in grado di riferire compiutamente sulle manutenzioni eseguite o da eseguire all'impianto idrico sanitario, anche al fine di rispettare le normative per la prevenzione della salmonella (da eseguirsi nei locali ricettivi), ed inoltre non è in grado di attestare la conformità degli impianti elettrici, idrico-sanitario, gas metano, etc.. in quanto non sono state reperite le conformità degli stessi e poiché gran parte degli stessi sono di vecchia realizzazione. In tutte le camere da letto e in quasi tutta la totalità degli altri ambienti sono presenti i rilevatori anti -fumo ed estintori nei corridoi.

L'albergo risulta inadeguato alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche, sia per quanto concerne il numero minimo di camere ospiti necessario per Legge e sia per poter consentire la visibilità e l'accessibilità del piano primo (accesso esterno da scala) ed inoltre il medesimo piano è sprovvisto di un w.c. per disabili. Anche l'ascensore è di dimensioni ridotte che non consente l'uso da parte di soggetti in carrozzina.

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

utilizzati a locali residenziali per carenza di requisiti di salubrità e igienico-sanitari.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al **Catasto Fabbricati** del medesimo Comune

al Foglio 28,

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

....., con sede in Castrocaro Terme e Terra del
Sole, P.iva:, **proprietà per 1000/1000.**

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

CONFINI

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

4

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

*- Con atto di Conferimento di Società del 08/09/1992 Rep. n° 67922 il sig.
..... conferiva i propri beni immobili nella società denominata
..... Nello specifico nella società, veniva
conferita la proprietà dell'immobile identificato al **Catasto Fabbricati** del
Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole al Foglio 28, Particella 247,
con terreno di sedime e di pertinenza identificato al **Catasto Terreni** di
detto Comune al Foglio 28, Particella 247 di mq. 2.849.

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

N.B. si fa presente che nel titolo si fa riferimento ad una
costituzione di società in quanto i signori,, e

..... costituivano una società in nome collettivo sotto la ragione sociale “.....

STORIA VENTENNALE

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

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

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Fabbricato

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

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

Nulla Osta del 23/06/1964

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

Licenza di Costruzione del 20/02/1970

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

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

in Variante alla Licenza del 20/02/1970

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

- Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario (prof.) del 31/10/1970;

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

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

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

Concessione Edilizia n° 59 del 26/07/1977

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

Concessione Edilizia n° 105 del 21/10/1980

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

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

alla C. E. n° 105 del 21/10/1980

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

- Richiesta di Agibilità del 03/08/1982 presentata dal sig. al Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole di cui alla Concessione n. 105/80 e Concessione n. 11/1981;

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

Richiesta di Concessione Edilizia del 05/02/1982

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

Conformità Ufficio Prevenzioni Incendi del 07/08/2000

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

"1) I locali ripostigli e depositi, qualora contenenti materiali combustibili devono essere conformi al punto 8.1 del D.M. 09/04/1994;

2) La larghezza minima delle uscite di sicurezza che dal soggiorno – Hall immettono alla scala esterna dovrà essere di 2,4 m;

- 3) *Il locale ripostiglio presente al piano rialzato all'interno del vano scala non dovrà contenere dei materiali combustibili;*
- 4) *La cucina dovrà essere conforme al punto 4.4 del D.M. del 12/04/1996, inoltre il locale atrio comunicante con la stessa dovrà essere ad uso esclusivo della cucina e non dovrà contenere materiali combustibili;*
- 5) *Sostituire il serramento scorrevole di comunicazione fra il vano scala ed il soggiorno – hall con altro di uguale resistenza al fuoco ma non scorrevole.”*

Comunicazione di inizio Lavori del 04/04/2001

+ Fine Lavori del 23/04/2009

- Comunicazione di Inizio Lavori del 04/04/2001 con la quale veniva comunicato che nella stessa data sarebbero iniziati i lavori per manutenzione piazzale e giardino;
- Comunicazione di Fine Lavori del 23/04/2009 con la quale veniva comunicato che nella stessa data sarebbero ultimati i lavori di cui alla pratica prot. 17411 del 24/11/2008.

Area pertinenziale e di sedime

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. N° 2951 del 14/03/2023 dal quale emerge che il terreno ha la seguente destinazione urbanistica:

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

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

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

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

Vincoli di zona:

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

STATO DELLE PRATICHE

Dall’esame delle pratiche edilizie di cui sopra reperite in Comune di

Castrocaro Terme le pratiche edilizie sopra elencate risultano “agli atti”, concluse e archiviate.

DIFFORMITA' EDILIZIE

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

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

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

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

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

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

- Contratto di locazione-scrittura privata, con il quale concedeva in affitto alla la porzione di lastrico solare per l'antenna e una porzione di area cortilizia di mt. 5x1,40 per quanto riguarda le apparecchiature. Le porzioni suddette locate saranno utilizzate per

l'installazione di una stazione radio-base per telecomunicazioni comprensiva di tutte le necessarie strutture, antenne ed apparecchiature radio per la diffusione di segnali di telecomunicazioni per la fornitura di un servizio pubblico di telecomunicazioni. Nel contratto viene indicato che: la locatrice potrà concedere ad altri operatori nel settore delle telecomunicazioni qualsivoglia diritto di utilizzazione dell'immobile oggetto del presente contratto....omississ...

La durata del contratto veniva stabilita in anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di sottoscrizione. Alla scadenza del periodo le parti convenivano di rinnovare tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei), salvo disdetta. Il canone di locazione veniva convenuto in Lit. 25.000.000 (venticinquemilioni)+IVA da corrispondere in un'unica rata annuale anticipata, da pagarsi entro la prima decade del mese. Il canone verrà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 100% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT.

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

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

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

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

- Fattura n. 167/2022 del 01/07/2022 della societàalla società per la locazione Stazione Radio Base codice n. G 3665 periodo dal 15/07/2022 al 14/07/2023 riferimento SITO FO -029 .
- Risposta dell’Agenzia dell’Entrate di Roma con la quale veniva comunicato che in Anagrafe Tributaria risulta un contratto di locazione registrato con gli estremi (RCH 2007-Serie 3T-N. 2179) con il quale la Società concedeva in locazione alla un immobile sito in Castrocaro Terme e Terra del Sole in via A. Samorì n° 6.

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

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

Stato occupazionale

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

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

Canone di locazione annuo

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

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà**€.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)