

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 43\2024

Giudice: **Dott. Maffa Danilo**

contro

***** ** ***** *****

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

LOTTO UNICO: Intera proprietà su **albergo con ampia corte** di pertinenza e cabina elettrica concessa in uso all'Enel ubicato a **Cesena** (FC), in Via Romea, 545.

SOMMARIO

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

Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 04.04.2024 dall'Ill.mo Giudice Dott. Danilo Maffa, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Intera proprietà su **albergo con ampia corte** di pertinenza e cabina elettrica concessa in uso all'Enel ubicato a **Cesena (FC)**, in Via Romea, 545.

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

La ditta esecutata e il suo legale rappresentante sono stati avvisati dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo a mezzo lettere inviate con raccomandate e ricevute di ritorno il 13.05.2024 agli indirizzi indicati in atti.

Il primo accesso è stato fissato per il giorno **04.06.2024** ed è stato effettuato solo all'esterno dell'albergo per l'assenza del legale rappresentante della ditta esecutata o di un suo incaricato.

Il sopralluogo all'interno del bene pignorato è stato concordato con il legale rappresentante della ditta esecutata dal custode ed eseguito il **13.06.2024**, mentre il terzo accesso per i rilievi topografici ha avuto luogo in data **01.10.2024**. Tutti i sopralluoghi si sono svolti alla presenza del custode giudiziario.

(v. all. 10).

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

2.1. IDENTIFICAZIONE

Intera proprietà su **albergo con ampia corte** di pertinenza e cabina elettrica concessa in uso all'Enel ubicato a **Cesena (FC)**, in Via Romea, 545.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

Durante il sopralluogo sono emersi numerosi errori e mancanze nella rappresentazione catastale degli immobili pignorati che sono stati corretti con più pratiche di variazione presentate all'Agenzia del Territorio che **hanno modificato i dati catastali inseriti nel pignoramento.**

2.2.1. VARIAZIONI CATASTALI PRESENTATE DALL'ESPERTO STIMATORE

Le variazioni catastali si sono rese necessarie a causa dei seguenti errori e mancanze:

1 sul foglio di mappa 107 del Comune di Cesena, il fabbricato adiacente all'albergo sconfinava erroneamente sulla corte dell'albergo oggetto di perizia (part.Illa 1165);

2. in catasto non era stato depositato l'elaborato planimetrico mentre l'albergo doveva essere rappresentato in una specifica planimetria con la dimostrazione dei subalterni che insistono sulla particella 1165.

3. nella planimetria catastale dell'albergo (ex sub 1 e sub 2 graffiati della part.Illa 1165) non era disegnata la sua corte di proprietà esclusiva. L'assenza della corte nella planimetria dell'albergo portava a supporre erroneamente che questa fosse di proprietà comune con il complesso di uffici (sub 3 della pat.Illa 1165) che insiste sulla stesso terreno mentre quest'ultimo è titolare della sola servitù di passaggio;

4. La cabina elettrica che si trova nella corte dell'albergo non risultava accatastata.

Le pratiche con le richieste di correzione, di variazioni e di denuncia di nuova costruzione presentate dopo il sopralluogo allo scopo di aggiornare lo stato degli immobili al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati sono state le seguenti:

1. un mod. MUI per la correzione dell'errore presente in mappa depositato con allegati i vecchi frazionamenti e i tipi mappali (estratti in Catasto o allegati a precedenti atti di provenienza rilasciati dall'Archivio Notarile di Forlì). Il MUI è stato presentato in data 19.09.2024 (Protocollo NSD: ENTRATE.AGEDP-FC.REGISTROUFFICIALE.95218.20/09/2024) e l'Agenzia ha comunicato l'avvenuto aggiornamento tramite PEC del 13.11.2024;

2. una pratica Docfa approvata il 05/12/2024 (Prot.Ilo n. 2024/FO0103455 del Catasto Fabbricati) con allegato un nuovo elaborato planimetrico con la dimostrazione dei subalterni della part.Illa 1165

3. una pratica Docfa approvata il 05/12/2024 (prot.Ilo n. 2024/FO0103455 del Catasto Fabbricati) per il deposito di una nuova planimetria dell'albergo con la corte attribuita in

pertinenza esclusiva. La pratica ha modificato i dati catastali dell'albergo che ora risultano: Fg 107 part.Illa 1165 sub 4, mentre i precedenti sub 1 e sub 2 graffati sono stati soppressi.

4. un Tipo mappale approvato il 25/11/2024 (prot.llo n. 2024/FO0100822 del Catasto Terreni) una pratica Docfa approvata il 05/12/2024 (prot.llo FO0103456 del Catasto Fabbricati) per l'accatastamento della cabina elettrica come unità afferente edificata su area di corte. La cabina elettrica ha i seguenti dati catastali Fg 107 part.Illa 1165 sub 5.

(v. all. 8).

DATI CATASTALI ATTUALI

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

***** ** ***** ***** & C. S.A.S. con sede a Cesena - **proprietà per 1/1**

L'immobile pignorato è distinto al **Fg 107** del Comune di Cesena con la **part.Illa 1165**:

- **albergo: sub 4** (ex part.Illa 1165 sub 1 graffata con la part.Illa 1165 sub 2), Via Romea, 545, p. S1.T-1-2-3 Cat. D/2 - 0901, R.C. Euro 12.807,30;

- **cabina elettrica: sub 5** (nuova costituzione), Via Romea, SNC, p. T Cat. D/1 - 1701, R.C. Euro 40,00.

Nell'elaborato planimetrico sono rappresentate tutte le unità immobiliari che insistono sulla part.Illa 1165: i beni pignorati (albergo e cabina elettrica sub 4 e 5) e un complesso di uffici (sub 3) con le loro pertinenze.

Il terreno di sedime e di pertinenza è distinto al Catasto Terreni partita 1 al Fg 107 part.Illa 1165 - Ente urbano di mq 3.086.

Il terreno che contiene le unità immobiliari **confina** con Via Romea e con le part.Ille 1080, 1079, 597, 498, 366 e 496 del foglio 107 del comune di Cesena, salvi se altri.

Si allegano i seguenti nuovi documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: la planimetria dell'albergo e della cabina elettrica, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa catastale.

(v. all. 2).

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

- Pignoramento immobiliare del 29.02.2024 (rep. 644)

Gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare **non corrispondono** a quelli attuali del Catasto Fabbricati perché sono stati modificati dall'E.S. per correggere errori e supplire a mancanze presenti nel precedente accatastamento.

Dati catastali indicati nel pignoramento:

- **albergo**: fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, Via Romea,545, p. S1-T-1-2-3 Cat. D/2, R.C. Euro 12.672,00.
- **cabina elettrica**: non accatastata

Dati catastali attuali:

- **albergo**: fg 107 part.IIIa 1165 **sub 4**, Via Romea,545, p. S1-T-1-2-3 Cat. D/2, R.C. Euro 12.807,30;
- **cabina elettrica**: fg 107 part.IIIa 1165 **sub 5**, Via Romea,545, p. T Cat. D/1 sup. R.C. Euro 40,00.
- **Nota di trascrizione del pignoramento del 28.03.2024** (art. n.3.855)

I dati catastali indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, **corrispondono** a quelli del pignoramento immobiliare ma **non corrispondono** a quelli **attuali del Catasto Fabbricati** che sono stati modificati dall'E.S. per correggere errori e supplire a mancanze del precedente accatastamento.

Dati catastali indicati nella nota di Trascrizione:

- **albergo**: fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, Via Romea, 545, p. S1-T-1-2-3 Cat. D/2, R.C. Euro 12.672,00.
- **cabina elettrica**: non accatastata

Dati catastali attuali:

- **albergo**: fg 107 part.IIIa 1165 **sub 4**, Via Romea, 545, p. S1-T-1-2-3 Cat. D/2, R.C. Euro 12.807,30.
- **cabina elettrica**: fg 107 part.IIIa 1165 **sub 5**, Via Romea, 545, p. T Cat. D/1 sup. R.C. Euro 40,00.

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILI



Vista dall'alto del fabbricato con l'albergo pignorato (google earth) con mappa catastale sovrapposta

Oggetto del pignoramento è un albergo quattro stelle (Hotel Meeting, chiuso da qualche anno) dotato di una corte di pertinenza sulla quale insiste una cabina elettrica e sito a Cesena in via Romea n. 545. Via Romea è una storica via di comunicazione (la ex SS 71 Umbro-Casentinese-Romagnola) così denominata nel tratto urbano che corre accanto alla strada europea E45, lambendo la periferia occidentale della città.

L'albergo fa parte di un edificio - adiacente per un lato (sud) ad una struttura di altra proprietà - che è composto di due unità immobiliare dotate di ingressi indipendenti e destinate una ad attività ricettiva e l'altra ad uffici.

La corte dell'edificio è di proprietà della ditta esecutata e quindi pertinenza dell'albergo, mentre l'altra unità immobiliare ad uso uffici è titolare della sola servitù di passaggio.

L'edificio sviluppa tre piani fuori terra - oltre al piano seminterrato e a quello di copertura - e comprende **26 camere** per gli ospiti (14 delle quali dispongono anche del balcone) distribuite tra il primo ed il secondo piano a cui si aggiungono una serie di locali di servizio distribuiti prevalentemente tra piano rialzato e seminterrato.

La costruzione ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con terrazzo-lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura completato da una serie di pilastri uniti da una pensilina in cemento. I pluviali e le grondaie sono in metallo.

La muratura di tamponamento e i parapetti dei balconi e del lastrico solare sono intonacati e tinteggiati di color giallo sabbia. I parapetti e i solai dei balconi delle camere, in genere, si presentano in mediocre stato di conservazione.

Si accede alla proprietà per mezzo di un cancello carrabile ad aste metalliche verticali - scorrevole in automatico - che affaccia direttamente sulla via Romea (lato ovest). Ad aste metalliche verticali - poggianti su un basso muretto in cemento - è anche la ringhiera che separa la corte dalla strada mentre gli altri tre lati della proprietà sono delimitati uno da un alto muro in elementi prefabbricati in cemento (lato nord) e da recinzioni più basse in rete metallica e paletti in ferro infissi su muretto completamente ricoperte da una folta vegetazione (lati est e sud).

Superato il cancello carrabile, un vialetto asfaltato d'andamento circolare conduce alla pensilina che precede l'ingresso della struttura alberghiera. L'aiuola circoscritta dal vialetto, quelle antistanti il prospetto principale e quelle adiacenti i confini nord e est della proprietà contengono piante ed alberi a medio ed alto fusto che precludono la vista dalla strada dell'ingresso e di una parte della facciata. Poco prima di arrivare alla pensilina il vialetto si biforca e, per una parte, prosegue lungo il fianco sinistro della costruzione (lato nord) dove, allargandosi, può essere utilizzato per il parcheggio delle automobili. Proseguendo ancora si arriva al lato est dell'edificio e ad un vasto spiazzo attraverso il quale si può raggiungere l'ingresso preceduto da una rampa di scale in cemento dell'unità immobiliare di altra proprietà uso uffici (che occupa una parte dei piani seminterrato e terra-rialzato della costruzione) che è preceduto da una rampa di scale e da un pianeta in cemento. Sul lato est una porzione di edificio si eleva per un piano fuori terra e la sua copertura diventa un lastrico solare su cui affaccia il piano primo dell'albergo. Sempre nel piazzale a est, nei pressi della recinzione, troviamo anche una cabina elettrica e al suo fianco un chiller per la climatizzazione dell'albergo. La recinzione che divide la corte dell'albergo dal lotto adiacente nei pressi della cabina elettrica non si trova tutta sul confine tra le proprietà ma a circa un terzo si allarga sulla proprietà del vicino.

La pensilina posta sul fronte (con copertura in elementi di plastica a sesto ribassato, sorretta da sottili pilastri e travetti metallici) si sporge sino a coprire per intero la scalinata d'ingresso ed il vialetto antistante. La scalinata è costituita da otto larghi gradini ed è conclusa, ai lati, da alcune fioriere rettangolari in cemento. Una guida in moquette posta al centro della scalinata, fermata

da aste metalliche, agevola il percorso della clientela spingendosi fino all'atrio dell'albergo. Tra il pianerottolo della scala e l'atrio sono poste due porte d'ingresso a quattro ante - in vetro (quella più esterna del tipo antisfondamento) e con un'intelaiatura metallica tinteggiata di nero - intervallate da una sorta di bussola.

Superata la doppia porta ci si trova in un vasto open space che comprende l'ingresso vero e proprio e l'atrio dell'albergo, che è posto su un piano leggermente rialzato di due scalini rispetto al primo e su cui affacciano il banco del ricevimento, il blocco ascensore-scale (che conducono al piano seminterrato e a quelli superiori), una sala più piccola utilizzabile anche per le colazioni, una cucina, due bagni con antibagno ed un piccolo ripostiglio (con porta di legno e vetro) che originariamente fungeva da "cabina" telefonica. Il ricevimento (con forma ad L) dispone anche di un ufficio retrostante. Il suo bancone, nel lato corto, funge da piccolo bar per la clientela dell'hotel mentre sul lato lungo si trova la reception vera e propria.

La "separazione" tra i due ambienti (ingresso e atrio) è resa manifesta anche dalla diversa pavimentazione (una in marmo e l'altra in parquet), da due lunghe fioriere in cemento (simili a quelle che accompagnano la scalinata dell'ingresso principale) e dallo spazio-bussola compreso tra le due porte di vetro e metallo. Nella zona dell'atrio di fronte alla cucina, il pavimento è ricoperto con lastre rettangolari di marmo screziate di colore marrone, dello stesso tipo della zona d'ingresso.

Soffitti e controsoffitti sono generalmente tinteggiati di bianco mentre le pareti hanno diversi tipi di rivestimento o fattura; la parete dell'atrio che guarda la strada è occupata quasi per intero da una finestratura continua, quella a destra dell'ingresso è ricoperta in parte da una grande specchiera disposta longitudinalmente e in parte da una boiserie che riprende stilisticamente le boiserie e le rifiniture in legno che incorniciano i dislivelli del controsoffitto, i due pilastri di cemento armato posti al centro dell'atrio, alcuni stipiti, la cornice di una vetrata decorativa ricavata nella parete che divide l'atrio dalla saletta per la colazione, i banchi del ricevimento e del bar nonché la parete che divide la zona ascensore dal bureau. Due pareti della sala per le colazioni sono rivestite con carta da parati di colore grigio mentre quelle dei bagni (dotati di lavabo e wc di vetrochina bianca) e della cucina sono ricoperte, per una parte dell'altezza, con piastrelle ceramiche bianche di forma quadrata del tutto analoghe a quelle che ricoprono i pavimenti di queste stanze.

Nella sala per le colazioni una porta-finestra (in vetro e metallo) e una scala esterna permettono l'accesso diretto al lato nord della corte. La struttura della scala, i gradini, i corrimano e il pianerottolo sono in metallo zincato

Ingresso, atrio e sala colazioni prendono luce - oltre che dall'ampia finestratura - da un insieme di faretti alloggiati nel controsoffitto, che accoglie anche le bocchette dell'impianto di condizionamento. Le finestre di questo piano hanno infisso in alluminio con doppio vetro. In quelle dei bagni e della cucina l'infisso è scorrevole in verticale (del tipo a "ghigliottina") con tapparelle in plastica. Le porte che dividono i diversi ambienti sono in legno con maniglia in ottone. Quella della sala per le colazioni (più ampia delle altre, scorrevole e dotata di un maniglione verticale in metallo) è costituita da doghe di legno chiare e scure disposte orizzontalmente ed è inserita in una cornice di legno più scuro.

Le condizioni di questi spazi sono generalmente buone, fatta eccezione per uno dei pilastri dell'atrio la cui base presenta una vistosa mancanza di una porzione di spigolo dovuto ai "sondaggi" che sono stati effettuati per verificarne la struttura.

Oltre agli impianti di raffrescamento (collegati ad un chiller), di riscaldamento (tramite vetilconvettori) e di illuminazione, questo piano dispone anche di antincendio (non completamente adeguato alle norme vigenti) e di un antifurto (in parte volumetrico e in parte collegato ad aperture) che al momento non risulta però funzionante. La caldaia a condensazione ha potenza max < 116 Kw ed è posta all'interno della Centrale Termica al piano seminterrato.

Per gli impianti, che ad un esame a vista paiono eseguiti rispettando le norme vigenti all'epoca della loro realizzazione, non sono stati rintracciati i necessari certificati di conformità.

Proseguendo oltre l'ingresso si arriva al blocco scale-ascensore che conduce ai piani superiori e inferiore (seminterrato). Diversamente dai piani seminterrato e rialzato i piani primo, secondo e terzo (terrazzo) dell'albergo occupano per intero la pianta dell'edificio. La scala (tre rampe per ciascun piano che salgono intorno all'ascensore) ha struttura in muratura, gradini in pietra ricoperti da una guida in moquette fermata da aste metalliche, un corrimano di metallo agganciato alla parete interna e termina in un pianerottolo-disimpegno che, a sua volta, immette in un lungo corridoio centrale che attraversa longitudinalmente l'intero edificio. Nella parete esterna del pianerottolo posto tra primo e secondo piano si apre una porta finestra che affaccia

sul terrazzo (lastrico solare) ricavato dalla copertura della porzione di fabbricato più bassa che si trova sul retro. La scala esterna in ferro che da progetto autorizzato collegava il pianerottolo con il lastrico solare è stata smontata e depositata nella corte.

Il corridoio di disimpegno delle camere (sia al primo che al secondo piano) ha pareti e controsoffitti tinteggiati di bianco mentre il pavimento è stato ricoperto con moquette. E' illuminato per mezzo di faretti incassati nel controsoffitto e da due finestre poste alle estremità dei due lati (nord e sud). Il riscaldamento è assicurato da vetilconvettori. Nella nicchia posta nell'intorno della porta REI del disimpegno delle scale è stato ricavato un armadio a muro per il servizio ai piani.

Sul lato ovest del corridoio (per ogni piano) si aprono le sette camere che affacciano sul fronte dell'edificio e che dispongono anche del balcone; sul lato est le sei camere che guardano il retro e che ne sono prive. Per il resto la struttura delle camere è del tutto simile, fatta eccezione per quelle "centrali" del lato ovest che (sia nel caso del primo che del secondo piano) si sviluppano in larghezza e dispongono di un balcone più largo e profondo. Ciascuna camera si compone infatti di un piccolo ingresso che immette nella stanza da letto e nel bagno. I bagni hanno i pavimenti e le pareti ricoperti con lastre di marmo chiaro nei toni del beige (dim. 30x30cm), dispongono di wc e bidè in vetrochina bianca, lavabo sospeso a parete e box-doccia in vetro e dispongono di "scaldasalviette". Nelle due camere "centrali" (più larghe) i lavabo diventano due, affiancati, e alla doccia si aggiunge una vasca da bagno. Nelle otto camere che affacciano a nord e sud (quattro al piano primo e quattro al secondo) i bagni dispongono invece di finestra con infisso metallico ad apertura verticale.

Le camere hanno porte in legno, pavimenti in parquet di legno, controsoffitti e pareti tinteggiati di bianco. Dispongono di impianto di illuminazione, di riscaldamento e di raffreddamento incassato nel controsoffitto. Gli infissi delle finestre (lato est) o delle porte-finestra (lato ovest) sono in alluminio con vetrocamera e tapparelle in plastica. Le porte-finestra del lato ovest sono doppie e immettono in piccoli balconi con parapetto in muratura, sovrastati da coprimuretti in pietra, e chiusi ai lati da ringhiere metalliche ad aste verticali. I pavimenti dei balconi sono ricoperti con piastrelle rettangolari montate a correre di colore giallo chiaro.

Le camere sono generalmente in buone condizioni, fatta eccezione per alcuni bagni (almeno cinque) che presentano le lastre di marmo del pavimento crepate. Oltre a questo una recente

“occupazione” abusiva da parte di alcuni homeless ha prodotto danni al mobilio non eccessivamente rilevanti e un notevole stato di disordine.

La rampa di scale che porta al terzo piano giunge fino ad un pianerottolo che comunica, attraverso una porta di vetro e metallo, direttamente con lastrico solare. Il terrazzo ha pavimento in guaina ed è delimitato per tutti e quattro i lati da un parapetto in muratura a cui si affianca, per buona parte del perimetro, una sorta di pensilina (veletta) in muratura sostenuta da pilastri in cemento. Parapetto, pilastri e veletta sono tinteggiati dello stesso color giallo sabbia della facciata dell'edificio (il parapetto solo esternamente), fatta eccezione per il “profilo” della pensilina che è colorato di marrone. Il pianerottolo del terzo piano immette anche al vano destinato alla “sala macchine” dell'ascensore.

Il piano seminterrato dell'albergo occupa solo la metà (circa) della superficie della pianta dell'edificio. Vi si accede o attraverso il blocco scale-ascensore interno o attraverso una scala esterna posta sul lato nord e sottostante alla scala in metallo che porta alla sala colazioni del piano rialzato. Una altra scala esterna in muratura posta sullo stesso lato conduce invece direttamente dalla corte ad un vano tecnico (centrale termica). Questa scala termina in un piccolo pianerottolo su cui affaccia la porta in metallo del vano tecnico che ha pavimento in cemento grezzo e le pareti e il soffitto tinteggiati di bianco. L'illuminazione della CT è resa possibile da un impianto elettrico al neon e da un lungo finestrotto alto che occupa buona parte della sua parete nord.

Attraverso il blocco scala interno che disimpegna tutti i piani dell'edificio si raggiunge al piano seminterrato un largo disimpegno con muri tinteggiati di bianco e piastrelle di grès rettangolari color cotto che ricoprono il pavimento. Sul disimpegno affacciano anche l'ascensore, l'ingresso al sottoscala usato a ripostiglio e una porta in metallo che immette in un corridoio a L con pareti bianche e con piastrelle in grès dello stesso tipo del disimpegno.

Dal corridoio hanno accesso quattro stanze: una lavanderia, un locale pompe, un bagno (dotato di wc e lavabo in vetrochina bianca) con antibagno ed una stanza adibita a ripostiglio-deposito che immette, a sua volta, in altre due stanze con funzioni analoghe. Il corridoio ha pareti e soffitti tinteggiati di bianco e pavimento ricoperto da piastrelle rettangolari di grès color cotto. Prende luce, oltre che dall'impianto elettrico d'illuminazione, da una serie di finestrotti posti nella parte alta della parete, rivolti a nord. Il lato “corto” della L conduce all'uscita esterna e ad

un'altra stanza ripostiglio-deposito che, a sua volta, immette in due stanze ripostiglio e in un bagno - più grande del primo - che dispone di wc, bidè e lavandino in vetrochina bianca e di una doccia a pavimento. Le pareti del secondo bagno sono ricoperte, per buona parte dell'altezza, con piastrelle ceramiche bianche quadrate.

Questa parte del seminterrato prende luce, oltre che dall'impianto d'illuminazione, da una serie di finestrotti alti posti sui lati nord e ovest dell'edificio.

Stato di manutenzione dell'albergo

L'immobile nel complesso si presenta in un normale stato di manutenzione, necessita però di lavori di pulizia e igienizzazione dei locali (che per un periodo sono stati occupati abusivamente da "senzatetto"), di adeguamento degli impianti e del rinnovo di alcune delle rifiniture.

Tra le opere necessarie agli impianti quelle indispensabili riguardano, l'adeguamento alle normative antincendio e l'acquisizione di alcune delle certificazioni di conformità degli impianti per i piani terra, primo, secondo e terzo (alle autorizzazioni edilizie risultano allegate le certificazioni di conformità degli impianti del piano seminterrato mentre all'istanza presentata ai VV.FF. la conformità dell'impianto del gas), mentre tra le opere necessarie alle rifiniture vi sono l'impermeabilizzazione dello sporto del terrazzo di copertura nella parte che aggetta sul retro, il ripristino dei solai sottostanti, la ripresa dell'intonaco e la tinteggiatura del suo parapetto est; il restauro delle lastre di marmo dei pavimenti di almeno cinque bagni e la ripresa dell'intonaco in uno dei pilastri della hall.

La **cabina elettrica** è intestata alla ditta esecutata ed è stata realizzata sul retro del fabbricato che contiene l'albergo, al confine tra i lati est e sud della corte. Il fabbricato ha base pressoché quadrata, copertura piana ed è dotata di un'unica porta d'accesso realizzata in metallo. I prospetti della cabina, che si elevano per un'altezza di 7,50 m, sono semplicemente intonacati. La cabina è utilizzata sin dal 5 giugno 1970 dall'Enel, Compartimento di Firenze, Distretto dell'Emilia Romagna, per atto di cessione di servitù d'uso a tempo indeterminato con diritto di passaggio pedonale e carrabile sulla corte dell'albergo e accesso dalla Statale 71 (Via Romea).

Superficie commerciale del bene pignorato

La superficie commerciale del bene ammonta a **1.329,17 mq**, misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto delle superfici calpestabili (superfici indicate nell'ultimo progetto depositato in Comune e/o planimetrie catastali).

a. ALBERGO

Piano Seminterrato:

Disimpegno scale:	mq 17,74	lavanderia:	mq 13,82	locale pompe:	mq 10,65
disimpegno:	mq 30,84	antibagno:	mq 1,75	wc:	mq 2,25
ripostiglio:	mq 10,78	ripostiglio:	mq 13,55	ripostiglio:	mq 7,90
ripostiglio:	mq 20,08	ripostiglio:	mq 13,77	ripostiglio:	mq 17,92
disimpegno:	mq 12,09	ripostiglio:	mq 9,12	wc:	mq 2,60

Piano TERRA RIALZATO:

Ingresso:	mq 10,10	atrio hotel:	mq 108,76	salottino:	mq 23,10
cucina:	mq 13,60	cab. telef.:	mq 1,00	angolo bar:	mq 6,90
ufficio:	mq 11,75	antibagno:	mq 2,90	wc: mq 2,90 e mq 2,57	
bureau:	mq 5,86				

Piano PRIMO:

dis/scale:	mq 9,24	corridoio:	mq 40,63		
camera n. 102:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50		
camera n. 104:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50		
camera n. 106:	mq 14,50	bagno:	mq 3,60		
camera n. 108:	mq 14,50	bagno:	mq 3,60	balcone:	mq 2,76
camera n. 110:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50	balcone:	mq 2,16
camera n. 112:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50	balcone:	mq 2,16
camera n. 114:	mq 13,20	bagno:	mq 4,32	balcone:	mq 9,69
camera n. 116:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50	balcone:	mq 2,16
camera n. 118:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50	balcone:	mq 2,16
camera n. 120:	mq 14,50	bagno:	mq 3,60	balcone:	mq 2,76
camera n. 122:	mq 14,50	bagno:	mq 3,60		
camera n. 124:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50		
camera n. 126:	mq 14,50	bagno:	mq 3,50		

Piano SECONDO:

dis/scale:	mq	9,24	corridoio:	mq	40,63	
camera n. 202:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	
camera n. 204:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	
camera n. 206:	mq	14,50	bagno:	mq	3,60	
camera n. 208:	mq	14,50	bagno:	mq	3,60	balcone: mq 2,76
camera n. 210:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	balcone: mq 2,16
camera n. 212:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	balcone: mq 2,16
camera n. 214:	mq	13,20	bagno:	mq	4,32	balcone: mq 9,69
camera n. 216:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	balcone: mq 2,16
camera n. 218:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	balcone: mq 2,16
camera n. 220:	mq	14,50	bagno:	mq	3,60	balcone: mq 2,76
camera n. 222:	mq	14,50	bagno:	mq	3,60	
camera n. 224:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	
camera n. 226:	mq	14,50	bagno:	mq	3,50	

Piano TERZO (terrazzo di copertura):

sala macchine mq 6,46 disimpegno: mq 2,40 terrazzo: mq 267,08

b) CABINA ELETTRICA

cabina mq 7,55 (superficie lorda)

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico, succ. citato all. 1.

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1).

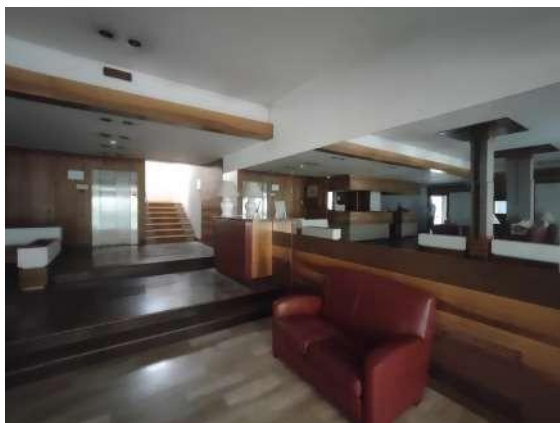
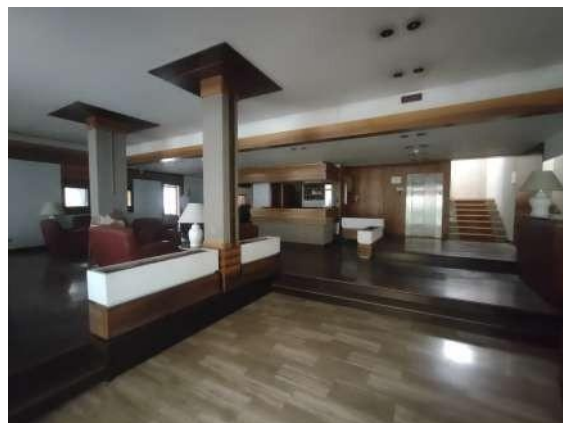
A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte dell'albergo su Via Romea e accesso principale



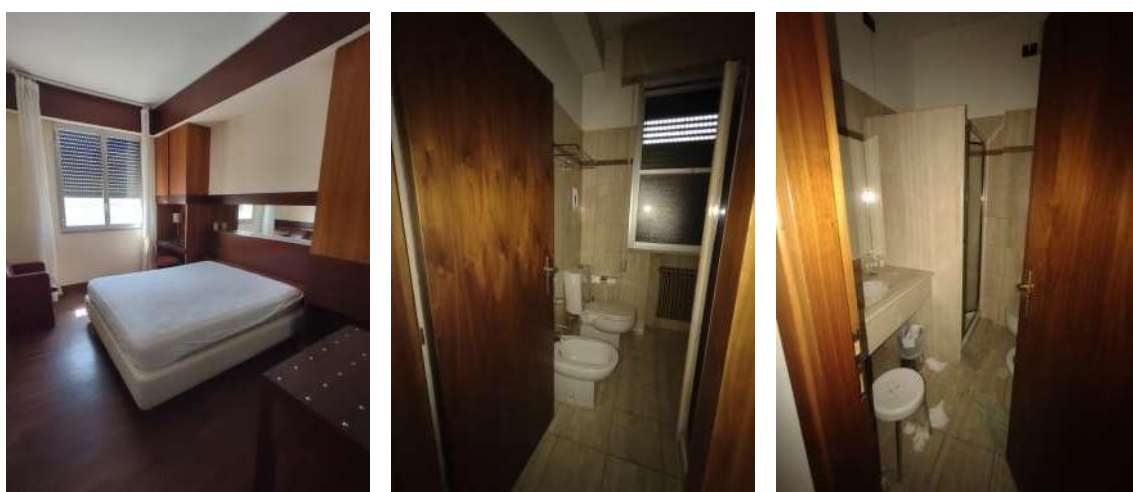
Porta d'ingresso sul fronte e retro del fabbricato



Piano Terra/rialzato: atrio con bureau, ascensore e scala interna



Piano Terra/rialzato: salottino/sala per la colazione, uno dei bagni e l'ufficio



Piano Primo: camere matrimoniali per i clienti poste sul retro e bagni



Piano Secondo: camere matrimoniali per i clienti con terrazzino e bagno



Piano Terzo: terrazzo di copertura



Piano Seminterrato ripostiglio, bagno e lavanderia



Piano Terra: porzioni di corte destinata a percorsi e parcheggio; la cabina elettrica

QUESITO 3. Verifica della proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice

esecutato e l'esatta loro provenienza

3.1. Proprietà

I beni risultano di proprietà della Ditta ***** ** ***** ***** & C. S.A.S. con sede a Cesena.

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

I beni sono intestati alla ditta eseguita per 1/1 di proprietà per:

- **atto di compravendita** del dott. Sabattini Decio Francesco notaio in Rocca San Casciano del 04.08.1969 rep. 136/83, registrato a Rocca San Casciano il 06.08.1969 al n. 82 Mld. 1 Vol. 72, trascritto a Forlì il 12.08.1969 all'art. 7710.

Con questo atto il sig. ***** ***** ***** , nato a Cesena (FC) il ***** in proprio e, con procura speciale autenticata, per conto della Sig.ra ***** ***** n. a Cesena il ***** , vendeva alla Ditta ***** ** ***** ***** & C. S.A.S. con sede a Bologna, l'intera proprietà di un terreno, allora distinto con le part.ile 273 e 141 di 5.142 mq, su parte del quale è stato realizzato il fabbricato che contiene l'albergo pignorato.

Successivamente con:

-**atto di compravendita** del dott. Sabattini Decio Francesco notaio in Rocca San Casciano del 30.12.1973 rep. 4872/1402, registrato a Rocca San Casciano il 18.01.1973 al n. 405 Mod. 1 trascritto a Forlì il 26.01.1974 all'art. 1403,

la Ditta ***** ** ***** ***** & C. S.A.S. con sede a Bologna vende al sig. ***** ***** una parte del terreno allora distinto con le part.ile 424 (già 141/b) e 425 (già 273/b) di complessivi 2.056 mq, e alla sig.ra ***** ***** una porzione del fabbricato allo stato grezzo che insiste sulle part.lla 141 (già 141/a) e 273 (già 273/a) di complessivi 3.086 mq costituita, di una parte al piano seminterrato di circa 400 mq (per proprietà 1/1) e di un vano centrale termica comune (per quota di 1/2 di proprietà), corrispondente all'unità immobiliare ad uso ufficio che fa parte dell'edificio che contiene anche l'albergo pignorato

Inoltre con:

- **modifica di sede:** verbale di assemblea straordinaria con autentica di firme del notaio dott.

Paolo Giunchi, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 4890/2359 **del 10.10.1978**, registrato a Cesena il 16.10.1978 al n. 3488 mod. 1°, Registro delle Imprese di Forlì-Cesena, REA n. 17426, depositato per l'iscrizione il 21.10.78. Con questo atto la sede legale della società viene trasferita da Bologna a Cesena.

- **atto di compravendita** del dott. Sabattini Decio Francesco notaio in Cesena del 01.02.1979 rep. 9755/3323, registrato a Cesena il 13.02.1979 al n. 873 Mod. 1°, trascritto a Forlì il 26.02.1979 all'art. 1708,

- La Ditta ***** ** ***** & C. S.A.S. con sede a Cesena riacquista dalla sig.ra ***** ***** la quota di 1/2 di proprietà sul vano destinato a **centrale termica** insistente sul terreno allora distinto con le part.lla 141 e 273 del fg.107 del Comune di Cesena.

(v. all. 6)

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto del 1973, a proposito dell'oggetto di compravendita, porzione di fabbricato allo stato grezzo non ancora censito che *"insiste su terreno distinto nel vigente catasto rustico del Comune di Cesena alla partita 18060, al foglio 107 con la particella 141 [attuale part.lla 1165 ndr] ... avente una superficie catastale di ettari 0.30.86"*, è scritto:

*"..... 5) Resta di esclusiva proprietà della società venditrice l'area scoperta circostante il fabbricato grezzo, sulla quale però viene a costituirsi servitù di passo e di libero transito a favore della proprietà come sopra acquistata alla signora ***** , al fine di permettere l'accesso ad essa proprietà dalla strada statale n. 71....".*

La società venditrice era la ditta '***** ** ***** e C.- Società in accomandita semplice" allora con sede a Bologna, ora con sede a Cesena.

La citata signora ***** acquistava una porzione di fabbricato che attualmente è identificato con il fg. 107 part.lla 1165 sub 3 (unità immobiliare ad uso uffici che fa parte dello stesso fabbricato che contiene l'albergo).

Nell'atto del 1969 è scritto:

" 2) Il terreno in oggetto viene trasferito con tutte le relative azioni e ragioni, diritti, usi, servitù attive e passive, se vi sono e come sono, adiacenze e pertinenze e con tutti i diritti e gli obblighi emergenti dagli art. 1) 2) 5) dell'atto di prevenzione 14 luglio 1961 per notaio Corrado

Ricchi di Cesena, ivi registrato il 3 agosto 1961 al n. 288 e trascritto a Forlì il 19 agosto 1961 art. 6841”

Nell’atto del 1961 si legge:

“.....1) Gli acquirenti dovranno provvedere a loro spese alla recinzione nei due lati a confine con la restante proprietà del venditore. Detta recinzione dovrà essere formato da un muretto in calcestruzzo dell’altezza di 30cm dal piano di calpestio sormontato da una rete metallica dell’altezza di m 1,10 e con sovrastanti due ordini di filo spinato. La recinzione dovrà essere fatta interamente sulla proprietà degli acquirenti sul lato a levante, mentre sul lato a nord dovrà essere eseguita a cavaliere del confine con diritto di rimborso da parte di eventuali acquirenti in confine...”

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

4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

All’Agenzia delle Entrate di Forlì – Servizio di Pubblicità Immobiliare si rileva che gli immobili sono gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

- **Iscrizione n. 65** del 05.01.2005 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale: notaio Giunchi Paolo di Cesena Rep. 147402/48555 del 30.12.2004, soggetto a favore CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ SPA. con sede in Forlì (FC), soggetto contro: ***** ** ***** ***** & C. S.A.S.con sede in Cesena (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

Gravante su:

albergo/pensione (cat D/2) fg 107 part.IIIa 1165 sub 1, piano S-T-1

ente urbano fg 107 part.IIIa 1165

Annotazione n. 3130 del 30.12.2015 (Variazione tasso d’interesse);

- **Iscrizione n. 2462** del 15.10.2012 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, pubblico ufficiale: Sabatini Claudio di Cesena Rep. 1836/1217 del 11.10.2012, soggetto a favore

soggetto contro: ***** ** ***** ***** codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

Gravante su:

albergo/pensione (cat D/2) fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, piano S-T-1
ente urbano fg 107 part.IIIa 1165;

- **Iscrizione n. 719** del 07.03.1922 ipoteca legale, Pubblico ufficiale: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, rep. 2096/4522 del 04.03.2022, ipoteca conc. Amministrativa / Riscossione derivante da RUOLO e AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO soggetto a favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, con sede in Roma (Rm), soggetto contro:

***** ** ***** ***** codice fiscale

***** per 1/1 di proprietà.

Gravante su:

albergo/pensione (cat D/2) fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, piano S-T-1;

- **Iscrizione n. 1145** del 06.04.2022 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, soggetto a favore: ***** SRL unipersonale con sede in Cesena (FC), Pubblico

ufficiale: Tribunale di Forlì Prot. 1271 del 03.03.22 soggetto contro: ***** ** *****

***** codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

Gravante su:

albergo/pensione (cat D/2) fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, piano S-T-1;

Trascrizione n. 3855 del 28.03.2024 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ, rep. 6644 del 29.02.2024, soggetto a favore:

, soggetto contro ***** ** ***** ***** per 1/1 di proprietà.

Gravante su:

albergo/pensione (cat D/2) fg 107 part.IIIa 1165 sub 1 e part.IIIa 1165 sub 2 graffate, piano S-T-1;

ente urbano fg 107 part.IIIa 1165.

Si allegano le visure ipotecarie eseguite (v. **all. 7**).

4.2. CONVENZIONI E SERVITU'

Gli immobili pignorati sono gravati da:

a) una convenzione per la concessione in servitù d'uso della cabina elettrica e

b) una servitù di passo e di libero transito a favore dell'unità immobiliare ad uso uffici che fa parte dello stesso fabbricato che contiene l'albergo.

a) La Convenzione per la **concessione in servitù d'uso** di un locale da adibire a **cabina** di trasformazione dell'energia **elettrica** ha autentica di firma del notaio Orfeo Porfiri del collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 76842 del 5 giugno 1970.

Nell'atto si legge:

Parti:

*“ Parte concedente Società ***** ** ***** ***** & C. = soc. in accomandita semplice con sede in Bologna e Enel, Compartimento di Firenze, Distretto dell'Emilia Romagna con sede a Bologna.....*

Premesso che per fornire l'energia elettrica per i vari usi nel costruendo “Motel” di proprietà della parte concedente sito a Cesena Torre del Moro, Via Strada Statale n. 71 occorre l'allestimento di una cabina elettrica da alloggiarsi in un locale del Motel.... le parti stipulano quanto segue:

ART.1 - Oggetto. *La Parte concedente , cui spetta e appartiene l'immobile infradiciando, per se, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, concede la servitù di uso a favore dell'Enel, che accetta, di un locale posto nello stabile sito nel comune di Cesena località Torre del Moro Via Strada Statale n. 71 distinto nel Catasto di tale comune al foglio 107 con il mappale 273, 141 e precisamente quel locale che risulta indicato a velatura rossa nel disegno planimetrico che previa approvazione e sottoscrizione delle Parti forma parte integrante del presente atto.*

ART.2 - Durata. *La servitù è a tempo indeterminato e perdurerà sino a quando l'Enel, suoi successori od aventi causa, a loro insindacabile giudizio, riterranno necessario servirsi della cabina elettrica per le esigenze dell'esercizio e della distribuzione dell'energia elettrica al fabbricato indicato in premessa e a tutti quegli altri eventuali utenti sia pubblici che privati i quali ad esclusivo giudizio dell'Enel potranno essere alimentati dalla cabina elettrica in oggetto.*

ART.3 - Indennizzo. *Quale corrispettivo per la servitù d'uso costituita con la presente convenzione, compreso qualsiasi indennizzo per il diritto di accesso al locale e per quanto in appresso, viene concordato una volta tanto di L. 200.000 (lire duecentomila) che la Parte Concedente dichiara di aver già ricevuto anticipatamente dall'Enel al quale rilascia con la firma della presente scrittura, ampia e definitiva quietanza di pieno saldo e liberazione. Resta inoltre*

inteso che l'Enel sarà esente dal pagamento di eventuali quote condominiali od altre spese inerenti l'immobile in oggetto.

ART.4- Accesso. L'accesso al locale, oggetto della presente concessione, avverrà dalla Statale n. 71 con diritto di passaggio pedonale e carraio, con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina. La Parte Concedente consegnerà all'Enel le chiavi per accedere al cortile ed alla cabina, ed il personale dell'Enel avrà l'esclusivo accesso al locale stesso.....

ART.6 - Manutenzione. L'Enel curerà a proprie spese la manutenzione ordinaria del locale mentre la manutenzione straordinaria del fabbricato sarà a carico della Parte Concedente o suoi aventi causa.

ART.7 - Energia a terzi. La Parte concedente riconosce all'Enel il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica per terzi estranei ad essa Parte Concedente.

ART.8- Passaggio di linee elettriche. Nella cabina e dalla cabina entreranno e usciranno le linee elettriche aeree e in cavo, a media e bassa tensione per l'esercizio della stessa, secondo il prudente arbitrio dell'Enel, rimossa in proposito ogni eccezione e riserva della Parte Concedente e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. In particolare l'Enel avrà diritto di attraversare con linee aeree o con cavi sotterranei l'area cortili per l'allacciamento e la distribuzione della cabina stessa ”.

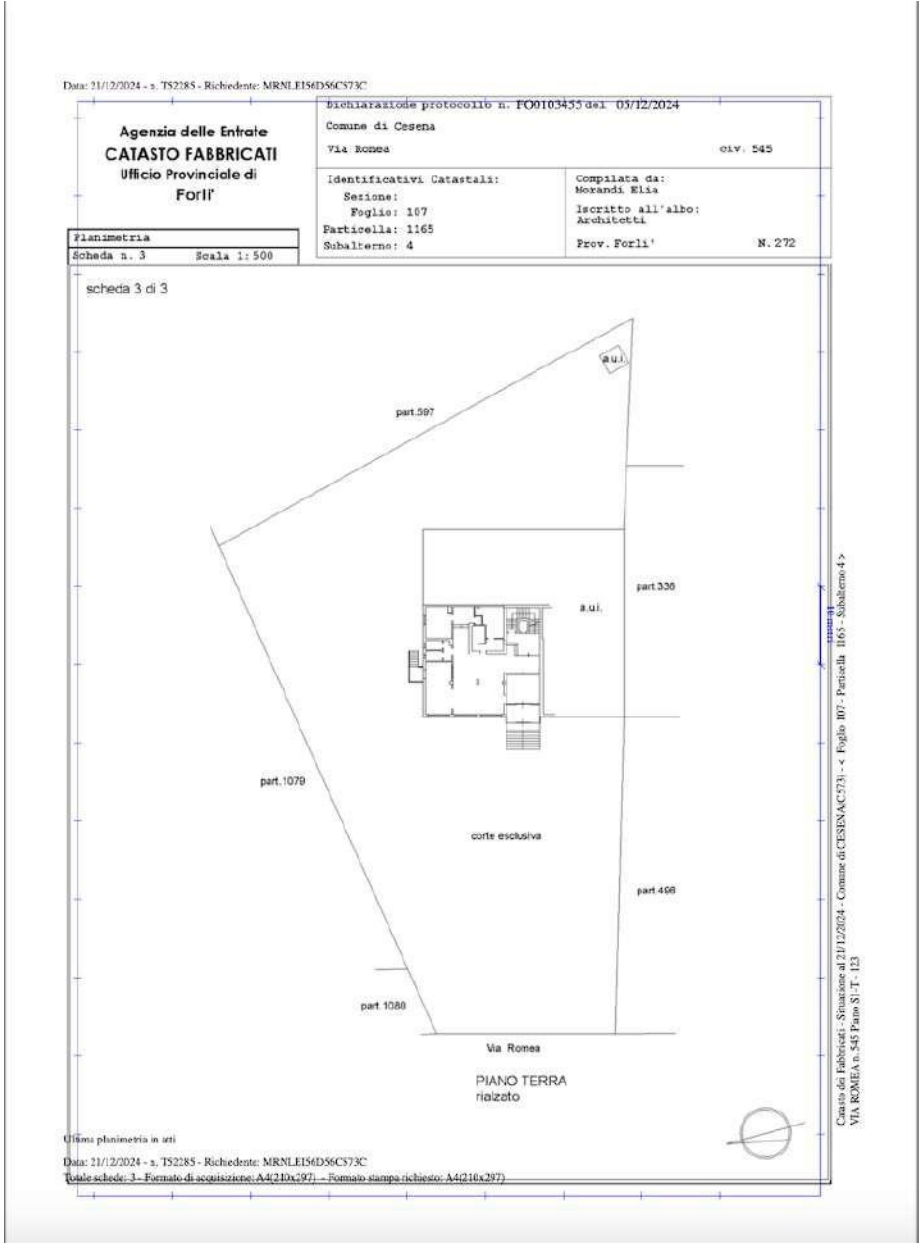
(v. all. 12).

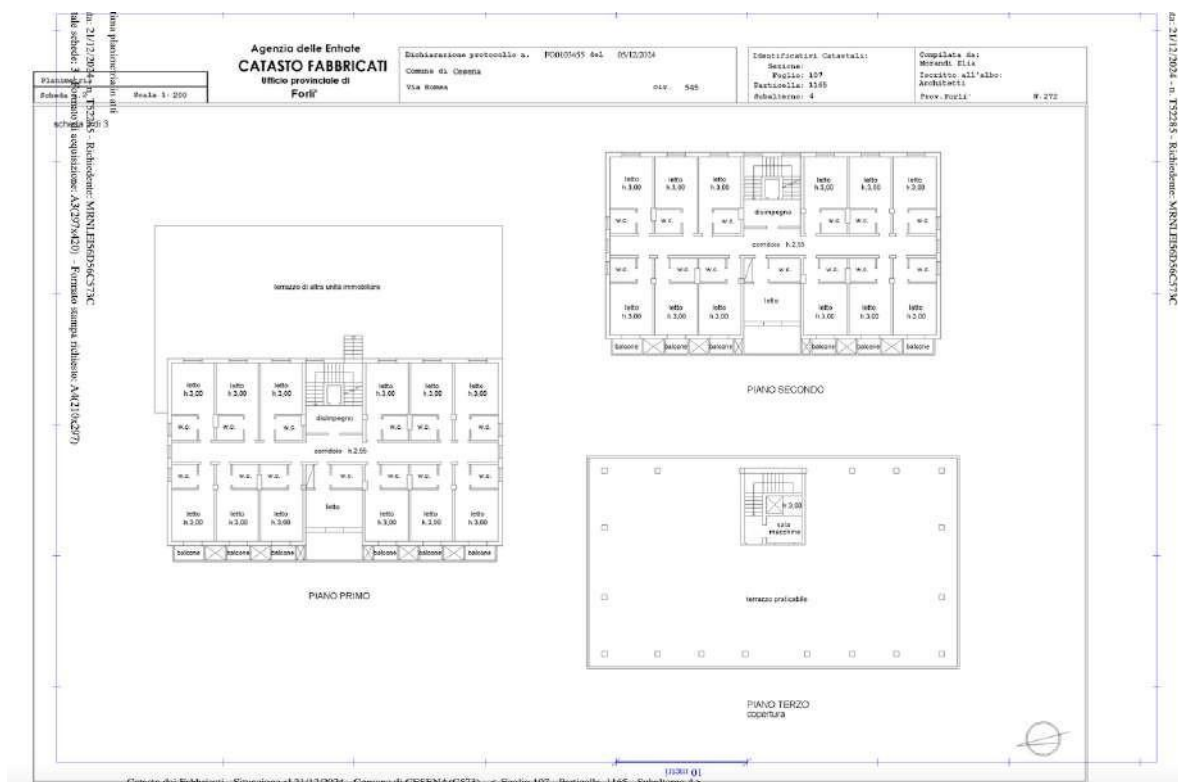
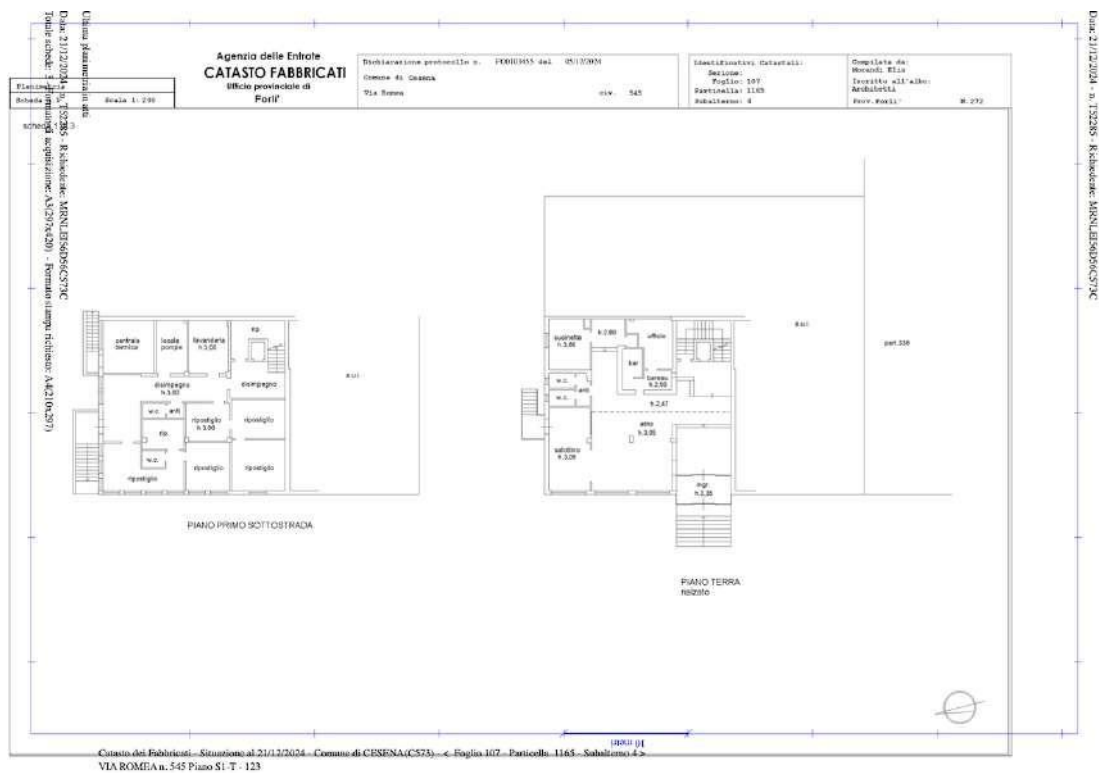
b) La **servitù di passo e di libero transito** sulla corte a favore **dell'unità immobiliare ad uso uffici** che fa parte dello stesso fabbricato che contiene l'albergo, costituita nell'atto di compravendita del dott. Sabattini Decio Francesco notaio in Rocca San Casciano del 30.12.1973 rep. 4872/1402, registrato a Rocca San Casciano il 18.01.1973 al n. 405 Mod. 1 trascritto a Forlì il 26.01.1974 all'art. 1403, è stata descritta al precedente paragrafo 3.2.2.

QUESITO 5. L'E.S. prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento..

Si allegano le planimetrie catastali dei beni in oggetto, il quadro dimostrativo delle unità immobiliari della particella 1165 e l'estratto di mappa rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, Sezione Territorio di Forlì. (vedi citato doc. 2).

PLANIMETRIE CATASTALI DELL'ALBERGO





QUESITO 6. L'E.S. dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.).

Dalle visure eseguite all'Agenzie delle Entrate – Ufficio Territoriale di Forlì-Cesena, non risulta alcuna omissione fiscalmente rilevante. (v. all. 9).

QUESITO 7. L'E.S. riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione (se occupato da terzi) del titolo in base al quale l'immobile è occupato.....

L'immobile è libero.

Quesito 8. L'E.S. provveda a verificare, anche, con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato ex d.lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli di natura condominiale o derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex t.u. beni culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente.

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

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

8.2 VINCOLI di Piano REGOLATORE GENERALE

Per il bene pignorato valgono le **prescrizioni** riportate nel Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune di Cesena, per i lotti che ricadono nella **Pianura Centuriata** - tessuti commerciali (art. 4.9.3) - Elaborato PUG T1 - Tavola della Trasformabilità.

(v. all. 5).

QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche

di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

QUESITO 10. *Verifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato*

Nell'immobile che contiene i beni pignorati non vi sono parti comuni con spese fisse di gestione e manutenzione.

QUESITO 11. *Verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale*

Il lotto di terreno di pertinenza dell'hotel ha destinazione urbanistica commerciale (alberghiera) e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare il CDU al decreto di trasferimento.

QUESITO 12. *Provveda ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento ... ove quello precedente avesse perso di validità.*

QUESITO 13. *L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.*

13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena è risultato che l'immobile che contiene il bene pignorato è stato realizzato in virtù di:

- **Licenza Edilizia n°1170/1968** del 31.08.1968 “per costruire un fabbricato ad uso albergo-ristorante in località San Mauro in Valle, lungo la strada Umbro-Casentinese” e successiva variante del 26.08.1969 - pratica 2528/EDIPRI/1968 (concessione originaria).
- **Concessione Edilizia n°166 del 03.04.1979** “per completare un fabbricato ad suo Motel in località San Mauro in Valle, lungo la strada Umbro-Casentinese”, Fine Lav. prot. n°8922-79 e visita tecnica con conformità dei lavori eseguita del 16.11.1979 - pratica 137/EDIPRI/1978
- **Agibilità-Usabilità** (autorizzazione all'usabilità) **n°94 del 05/03/1980**.
- **Autorizzazione edilizia** n°131 del 22.02.1993 per “esecuzione di modifiche in un fabbricato destinato ad albergo posto in Via Romea, 545” - Prot. Fine Lavori n°16541-93 e visita tecnica definitiva del 15 maggio 1993 - pratica 84/EDIPRI/1993.
- **Istanza n. 4781/2016 del 31/05/2016**. presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (VVFF) di ammissione al piano biennale **di adeguamento alle norme di prevenzione incendi** di cui al D.M. 16/03/2012, L'istanza ha ottenuto parere favorevole ma i lavori di adeguamento alle norme della struttura ricettiva vanno completati e l'eventuale gestore dovrà ottenere il Nulla Osta dei VV.FF. all'esercizio dell'attività ricettiva che non risulta rilasciato.
- **Dia 59/STDI/1999 del 13/12/1999** “Manutenzione straordinaria impianti idrico e elettrico, installazione impianto rilevazione incendi, installazione porte tagliafuoco, adeguamento porte scale REI 60, sostituzione di avvolgibili coibentanti, sostituzione di infissi - telai a vetro” - pratica 84/1999 L'ufficio edilizia ha comunicato all'E.S. che nel fascicolo della pratica non è presente la fine lavori.
- **Comunicazione di Inizio Lavori** (CIL in sanatoria) depositata in **data 18.03.2016** PGN n. 30319 a nome ***** ** ***** ***** & C. per “avvenuta esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria in Via Romea 545” al piano seminterrato. Nella descrizione allegata alla CIL si legge che i lavori sono stati eseguiti dal 21.03.1995 al 25.05.1995. Alla CIL sono allegate le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, idro-sanitario e di rivelazione e allarme incendio automatico e manuale del solo piano seminterrato - Pratica 18/COMMS/2016.
- **Pratica di fattibilità n. 112/PRAT/2020 per trasformazione in RSA** che ha ottenuto valutazione favorevole condizionata.

(v. all. 4)

13.1.1. NOTA

Nell'istanza n. 4781/2016 del 31/05/2016. presentata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (VVFF) si legge che *"la caldaia avendo una potenzialità inferiore a 116 Kw, ai sensi del D.P.R. n. 151/2011 non è soggetta a controlli da parte del comando provinciale dei Vigili del fuoco che pertanto come attività soggetta rimarrà soltanto la n. 66.2.B.-Albergo con oltre 25 posti letto (capacità ricettiva max è di 49 posti letto)"*. Si noti che nell'albergo vi sono 26 camere doppie.

Nella documentazione allegata alla pratica si trovano le seguenti dichiarazioni rilasciate dalla società proprietaria:

"Capacità ricettiva Totale (posti letto) a partire da oggi [9 settembre 2014 ndr] dell'HOTEL MEETING sarà di n. 49 suddivisi in due piani Camere di n. 25 posti letto al P.1° di n. 24 posti letto al P. 2°.";

Le opere antincendio non ancora realizzate è il seguente.

1. *"Compartimentazione REI 60 del vano scala esistente che collega tutti i piani dell'albergo, con l'inserimento di porte REI 60 apribili nel verso dell'esodo e dotate di maniglie antipatico...."*
2. *Istallazione nella parte più alta del vano scala esistente che collega tutti i piani dell'albergo, di apertura di aerazione permanente o di evacuazione di Fumo avente superficie utile di aerazione = $o > a$ 1mq...*
3. *Completamento dell'impianto idrico antincendio..."*

(v. all. 13)

Nel luglio del 2019 il tecnico che aveva presentato l'istanza ai VV.FF. ha redatto per la proprietà una *"relazione tecnica e stima costi per interventi di adeguamento"* relativo al *"progetto di prevenzione incendi di struttura alberghiera denominata Hotel Meeting sita in Via Romea 545 (FC)"* con l'aggiunta delle opere richieste dalla normativa allora attuale. La stima dei lavori ammonta a circa 50.000,00 (cinquantamila) con l'esclusione dei costi per il cantiere e la sicurezza e dei relativi adempimenti

Tenuto conto che nel frattempo sono intervenute ulteriori normative alle quale occorrerà adeguarsi, che nello stato di fatto attuale il numero di posti letto risulta almeno 52 (si tratta perciò di struttura ricettiva con $>$ di 50 posti letto che richiede un maggior numero di opere di adeguamento), che il costo della manodopera, dei materiali e delle spese di cantiere sono

notevolmente aumentato (+ 23% dati Ance 2023) e che occorre considerare i costi per la sicurezza e la percentuale del 15% per gli eventuali imprevisti, si ritiene congruo **destrarre dal valore ordinario di stima € 95.000,00.**

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

Durante il sopralluogo sono state controllate la distribuzione interna, le aperture e la destinazione dei vani ed effettuate misurazioni a campione del fabbricato. Da queste verifiche è risultato che l'hotel oggetto di pignoramento **è per lo più conforme** ai progetti allegati all' ultima pratica edilizia depositata in Comune (CIL in sanatoria - pratica 18/COMMS/2016 - PGN n. 30319 del 18.03.016) **fatta eccezione per la porzione di fabbricato posta sul terrazzo di copertura** (piano terzo) **che non risulta rappresentato nei progetti** della CIL né in quelli delle pratiche precedenti, **per la parziale raffigurazione** in pianta del piano terzo di copertura e **della sua veletta perimetrale**, per la **rimozione della scala** di collegamento tra il pianerottolo posto tra primo e secondo piano dell'albergo e il terrazzo di copertura della porzione di fabbricato più basso sul retro e per la **cabina elettrica** per la quale non è stata trovata l'autorizzazione edilizia.

La porzione di fabbricato non rappresentata nei progetti copre le due rampe di scala che salgono al piano terzo e comprende un vano tecnico a servizio dell'ascensore (sala macchina) e un disimpegno per entrare nella sala macchine e raggiungere la porta di accesso al terrazzo di copertura.

Il terrazzo di copertura con la sua veletta perimetrale e le due rampe di scala che salgono al piano terzo possono rientrare, in tutto o in parte, tra le tolleranze previste nell'art.19 bis della L.R.23/2004, nel DI 76/2020 (decreto semplificazioni) che ha inserito l'art. 34-bis nel DPR 380/2001 e/o nel decreto Salva Casa (decreto-legge 59/2024 convertito in legge 105/2024 dal momento che il primo risulta quanto nei prospetti e nella sezione dell'albergo allegati alla concessione n 166 del 1979 mentre la scala che prosegue verso il piano superiore è rilevabile nella planimetria del piano terzo del progetto allegato alla CIL in sanatoria del 2016. A proposito delle tolleranze si fa presente che l'interpretazione corrente delle norme porta ad affermare che possono essere considerate autorizzate, se rappresentate nel rilievo allegato alla pratica di un condono edilizio, anche le parti non oggetto di sanatoria in quanto l'intero elaborato è stato

oggetto di studio e confronto con i progetti depositati presso l'Archivio Edilizia del Comune da parte del personale tecnico dell'Ufficio.

La porzione di fabbricato al piano terzo con il vano scala, la sala macchina dell'ascensore e il disimpegno di accesso al terrazzo non è invece rilevabile in nessuno dei progetti delle pratiche edilizie rilasciate in copia dal Comune (né in planimetria, né nei prospetti, né nelle sezioni dell'albergo). La porzione di fabbricato deve essere quindi sanata.

La scala esterna in ferro, che da progetto autorizzato collegava il pianerottolo posto tra primo e secondo piano dell'albergo con il terrazzo di copertura della porzione di fabbricato di altra proprietà posta sul retro, che durante il sopralluogo è risultata smontata e depositata nella corte, va rimontata o il suo smontaggio va regolarizzato con una CILA in sanatoria.

Infine per la cabina elettrica non risulta rilasciata alcuna autorizzazione edilizia. Nel progetto allegato alla Licenza Edilizia n°1170/1968 la cabina non è rappresentata nella planimetria generale mentre risulta realizzata nel disegno allegato alla convenzione per la concessione in servitù d'uso del 5 giugno 1970, nel tipo di frazionamento approvato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data 24 dicembre 1973 (tipo n. 195, estratto n. 13074) e nella pianta in scala 1:2000 del progetto allegato alla Concessione Edilizia n°166 del 03.04.1979.

La descrizione delle difformità edilizie riscontrate e sopra riportata va considerata fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita con gli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena e dall'esecuzione di ulteriori e più approfondite verifiche e misurazioni in loco, ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto tra gli oneri di regolarizzazione e/o demolizione a carico e cura dell'acquirente.

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

Dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesena è risultato che le difformità sopra elencate che non rientrano nelle "tolleranze" previste dalla normativa possono essere oggetto di sanatoria edilizia.

L'acquirente dovrà in ogni caso incaricare un professionista di fiducia che, dopo aver predisposto una rappresentazione grafica comparata con le difformità, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'aggiudicatario deciderà, quali opere dovranno essere sanate.

Volendo procedere alla sanatoria occorre tener presente che, in caso di vendita forzata, l'Art. 46, c. 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (G.U. n. 245 del 20 ottobre 2001) dispone che:

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

L'Esperto Stimatore **ha tenuto conto** che gli immobili pignorati sono differenti dai progetti depositati in comune e che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per lo studio della sanatoria e la predisposizione della pratica edilizia, che occorrerà pagare una sanzione amministrativa e i diritti di segreteria, eseguire opere di adeguamento, predisporre variazioni catastali e/o effettuare opere per il ripristino dello stato autorizzato, **applicando** al valore ordinario il **coefficiente di riduzione 0,98**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

QUESITO 15. Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

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

QUESITO 16. L'E.S. verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di attestazione delle certificazione energetica (APE)..... ove il fabbricato non fosse ancora dotato, l'esperto

provvederà a predisporre la suddetta attestazione

Si allega la copia dell'Attestato di Certificazione Energetica n. 08079 – 641241 – 2024 rilasciato il 09.12.2024 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 09.12.2034.

Classe energetica “D” EP, gl,nren tot 242,76 kwh/m2/anno.

(v. all. 11)

QUESITO 17. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al n.c.e.u., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento..... Ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al catasto terreni che al catasto fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del dm 701/94....

La planimetria catastale della cabina elettrica è **conforme** allo stato di fatto.

La planimetria catastale dell'albergo è **conforme** allo stato di fatto e vi risultano correttamente rappresentati sia la corte esclusiva sia la porzione di fabbricato al piano terzo.

L'acquirente nel caso scelga di regolarizzare le opere difformi e/o non rappresentate nei progetti allegati alle pratiche edilizie depositate in Comune non dovrà procedere alla variazione delle planimetrie catastali.

(v. all.13)

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

I bene pignorato non comprendono terreni agricoli.

QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima..... per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la

riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

19.1. CRITERI ADOTTATI

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

Per la ricerca del valore di mercato del bene pignorato si utilizza il **procedimento italiano tradizionale**.

Il valore di mercato con il procedimento italiano tradizionale per gli immobili ad uso alberghiero si calcola in due modi:

1. moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie rettificata complessiva dell'immobile;
2. moltiplicando il costo unitario per camera per il n. di camere per gli ospiti dell'albergo.

I costi unitari da utilizzare si ricavano dalla media dei costi unitari di immobili con caratteristiche di destinazione d'uso, costruttive, tipologiche, ubicative, posizionali e di vetustà analoghe a quelle del bene da stimare.

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare del grado di commerciabilità dell'immobile (rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; basso; normale; discreto ottimo) e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la **stima di mercato** con il **metodo tradizionale** l'E.S., al fine di determinare i valori unitari da usare per l'immobile in oggetto, con riferimento ai parametri più comuni (€/camera e €/mq), ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari, ha consultato i dati OMI (valori immobiliari dichiarati e statistiche trimestrali) per immobili ad uso non residenziale della zona che contiene i beni pignorati (B2/Centrale/Centro Urbano - Sant'Egidio, Le Vigne, Martorano, Ponte Abbadesse, San Mauro In V., Villa Chiaviche, Borgo

Paglia) e ha tenuto conto anche degli standard internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le informazioni e i prezzi così ottenuti sono stati rapportati per analogia al caso di specie.

Le ricerche effettuate fanno ammontare il costo unitario, di beni corrispondenti (alberghi) siti a Cesena in zona periferica, e in condizioni normali di manutenzione da Euro 40.000,00 a Euro 60.000,00 a camera doppia/matrimoniale (con una diminuzione di circa 1/3 per le camere singole) e/o da Euro 800,00 al mq a Euro 1.300,00 al mq.

Per la stima del bene pignorato, realizzato nei primi anni '70 del '900, tenuto conto del grado di commerciabilità dell'immobile, della possibilità di trasformazione (un progetto di fattibilità di cambio di destinazione in RSA presentato in Comune nel 2020 ha avuto esito positivo) della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione e manutenzione si ritiene congruo applicare Il valore unitario medio che per gli immobili ad uso albergo ammonta a:

1. **€ 50.000,00/ camera matrimoniale**

2. **€ 1.050,00/mq.**

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso ricettivo a quattro stelle i parametri da utilizzare per il calcolo della stima sono il numero delle camere per i clienti, secondo quanto previsto dal D.E.L. n. 916/2007 della Giunta dell'Emilia Romagna per gli alberghi a 4 stelle esistenti, distinte tra singole di superficie > 6,50 mq e matrimoniali di superficie > 11,50 mq o la superficie commerciale a metro quadro.

Nel caso in specie:

I. n. camere per i clienti

Per quel che riguarda il numero delle camere per i clienti, sono state conteggiate quelle rappresentate nella planimetria allegata alla pratica edilizia di condono e considerate autorizzate dai tecnici comunali interpellati.

Totale delle camere per i clienti divise in base alla metratura (DEL 916/2007 regione E.R.):

- n. 26 camere doppie/matrimoniali

II. superficie commerciale

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di

differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

La loro utilizzazione permette nel procedimento di stima tradizionale di adattare quotazioni medie riferite ad immobili simili scendendo da un valore di massima ad un valore più dettagliato e più vicino al reale.

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,50 alla superficie dei balconi, 0,30 a quella del terrazzo/lastrico solare e il coefficiente 0,10 alla superficie della corte.

Totale superficie lorda rettificata:

La superficie lorda rettificata (**superficie commerciale**) dell'albergo- ammonta a **1.329,17 mq**, misurata sui progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

Per la stima si procede utilizzando entrambi i parametri (valore unitario a camera e valore unitario al mq) e considerando il valore di stima dell'immobile la media tra i due risultati .

Per il bene pignorato (albergo-), Utilizzando i valori unitari rilevati, risultano i seguenti valori:

1. con il valore unitario a camera:

n. 26 camere x € 50.000,00 a camera = **€ 1.300.000,00**

2. con il valore unitario a mq:

mq 1.329,17 x € 1.050,00/mq = € 1.395.628,50 arrotondati a **€ 1.396.000,00**.

3. media dei valori

(€ 1.300.000,00 + € 1.396.000,00)/2 = **€ 1.348.000,00** (valore di stima totale ordinario).

Detrazioni al valore ordinario

a) Per l'immobile in oggetto vanno detratte le spese relative ai lavori di pulizia e igienizzazione dei locali che sono stati occupati senza autorizzazione da "senzatetto", all'adeguamento degli impianti e al rinnovo di alcune delle rifiniture.

Tra le opere necessarie agli impianti le più onerose riguardano il completamento dei lavori di adeguamento alle normative antincendio, mentre tra quelle relative alle rifiniture le più rilevanti interessano l'impermeabilizzazione dello sporto del terrazzo di copertura nella parte che aggetta sul retro, il ripristino dei solai sottostanti, la ripresa dell'intonaco e la tinteggiatura del suo

parapetto est; 2. la sostituzione delle lastre di marmo dei pavimenti di alcuni bagni e il restauro di uno dei pilastri della hall.

Per oneri e spese relativi ai lavori da eseguire e per eventuali imprevisti si effettua una detrazione al valore ordinario di € 95.000,00 per l'adeguamento alla normativa antincendio e € 25.000,00 per le opere di rifiniture e pulizia:

€ 1.348.000,00 – 95.000,00 - € 25.000,00= € 1.228.000,00

b) per le spese, gli onorari e gli scomodi dovuti alla regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi, non quantificabili senza la predisposizione del relativo progetto di sanatoria, si applica il coefficiente di riduzione 0,98%:

€ 1.228.000,00 x 0,98 = € 1.203.440,00

b) per l'assenza della garanzia per vizi il 10% del valore finale (misura forfettaria predeterminata dal giudice):

€ 1.203.440,00 – 10% = € 1.083.096,00. arrotondati a € 1.083.000,00.

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta **€ 1.083.000,00.**

(Euro un milioneottantatremila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà.

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

Data la natura del bene pignorato (un fabbricato ad uso albergo con corte di pertinenza), si ritiene l'immobile **non** comodamente **divisibile**.

QUESITO 21. L'E.S. evidenzia tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.....

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori del settore immobiliare (associazioni degli albergatori, agenzie immobiliari, siti specializzati, ecc.) è emerso che gli hotel turistici a tre stelle, siti a Cesena a, con analoghe caratteristiche e dotazioni, sono locati annualmente ad un prezzo unitario compreso tra € 1.400,00 e € 2.500,00 per le camere doppie e tra € 800,00 e € 950,00 per le camere singole.

Considerando la zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto (in zona periferica ma su strada di forte traffico che conduce alla superstrada Ravenna-Orte), la sua vetustà, l'attuale stato di manutenzione delle sue rifiniture e i servizi di cui è dotato, risulta congruo utilizzare per la stima del valore di **locazione annuale** il prezzo unitario minimo di € 1.400,00 per le camere doppie (comprese le stanze con dimensioni in deroga) .

Calcolo del valore locativo annuale dell'immobile:

€1.400,00/camera doppia x n. 26 = **€ 36.400,00** (trentaseimilaquattrocento euro).

Il valore locativo indicato è da intendersi per immobili conformi alle autorizzazioni edilizie, dotati di abitabilità e di tutte le necessarie conformità.

QUESITO 22. L'E.S. precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti.....

L'E.S. ritiene che l'immobile oggetto di stima, che ha destinazione d'uso ad albergo-, date le caratteristiche oggettive (dimensione, destinazione d'uso, tipologia, ecc.) debba essere venduto in un **lotto unico**.

QUESITO 23. L'E.S. acquisisca il numero di codice fiscale dell'esecutato.

Il codice fiscale della ditta "***** ** ***** ***** " con sede a Cesena è
C.F. ***** *****

mentre Il codice fiscale della ditta "***** ** ***** ***** " con sede a Cesena - è
C.F. ***** *****

QUESITO 24. L'E.S. acquisisca copia certificato di stato civile ... e ove risulti coniugato Estratto di matrimonio....

L'esecutato è una persona giuridica.

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

L'immobile è libero.

QUESITO 26. *L'E.S. verifichi, presso la cancelleria civile del tribunale, l'attuale pendenza delle cause relative ad eventuali domande trascritte risultanti sull'immobile pignorato..... acquisendone copia.*

Non ne risultano.

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

La proprietà degli immobili risulta in capo a persona giuridica e la vendita degli immobili potrebbe essere assoggettata ad imposta di valore aggiunto.

QUESITO 28. *L'E.S. formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia.....*

L'E.S. non ha richiesto la proroga del termine per il deposito dell'elaborato peritale.

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

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'ai creditore\i procedente\i, sia all'ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\le mail e\o postale\i che si allega\no al presente elaborato peritale.

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

NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;

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

Con osservanza.

Cesena, 21 dicembre 2024

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- **all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- **all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALI
- **all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- **all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- **all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- **all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- **all. 7** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- **all. 8** PRATICHE CATASTALI PRESENTATE DALL'E.S.
- **all. 9** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- **all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- **all. 11** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- **all. 12** CONVENZIONE PER LA CONCESSIONE IN SERVITU' D'USO DELLA CABINA ELETTRICA
- **all. 13** RISPOSTA ALL'ISTANZA PRESENTATA AI VV.FF.