



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ-CESENA



Es. Imm. R.G.E. n. 197/2024

Giudice: **Dott. Maffa Danilo**



\*\*\*\*\*



**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**



**LOTTO UNICO:** Intera proprietà su **struttura alberghiera del tipo meublè** con **piscina** e **corte esclusiva** con **posti auto** ubicato in Viale Gian Lorenzo Bernini, 15 a **Cesenatico** (FC), in zona Valverde, a breve distanza dalla spiaggia.



---

eliamorandi@libero.it



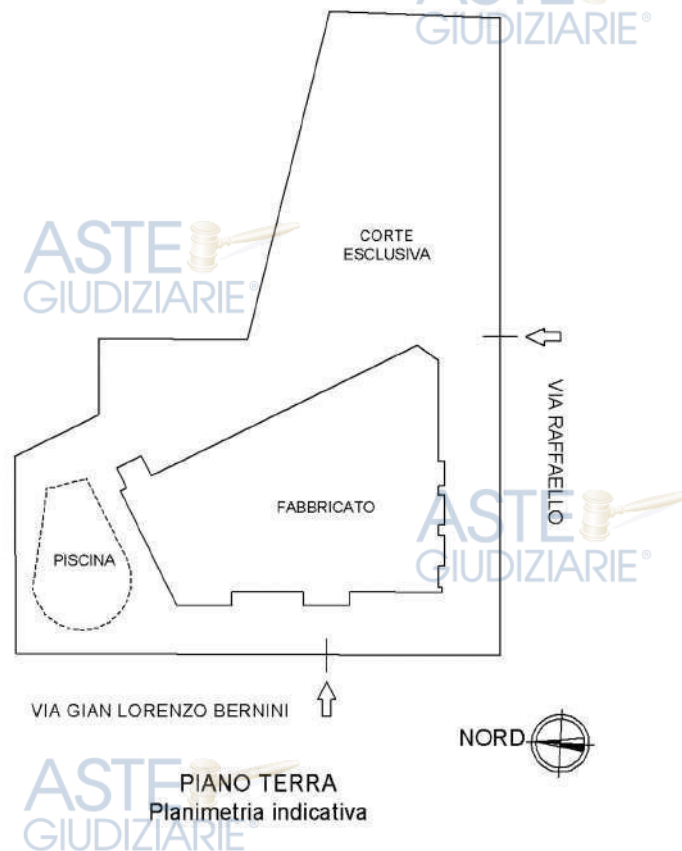
**SOMMARIO**

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

Io sottoscritto Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 31.01.2025, dall'Ill.mo Giudice Dott. Danilo Maffa, di descrivere e stimare il bene pignorato relativo 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 **struttura alberghiera del tipo meublè con piscina e corte esclusiva** con **posti auto** ubicato in Viale Gian Lorenzo Bernini, 15 a **Cesenatico (FC)**, in zona Valverde, a breve distanza dalla spiaggia.



\*\*\*

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

La data e l'ora del **primo sopralluogo** nel bene pignorato sono state comunicate il 17 maggio 2025 con posta certificata all'indirizzo PEC della ditta esecutata. L'accesso è stato effettuato il

giorno **18 giugno 2025** alla presenza del custode giudiziario e del legale rappresentante della ditta sub-locataria. (v. all. 10).

Un secondo sopralluogo è stato concordato telefonicamente con la legale rappresentante della ditta sub-locataria ed eseguito il **16 settembre 2025** alla presenza di una socia della stessa società.

\*\*\*

**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 **struttura alberghiera del tipo meublè con piscina e corte esclusiva con posti auto** ubicato in Viale Gian Lorenzo Bernini, 15 a **Cesenatico (FC)**, in zona Valverde, a breve distanza dalla spiaggia.

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

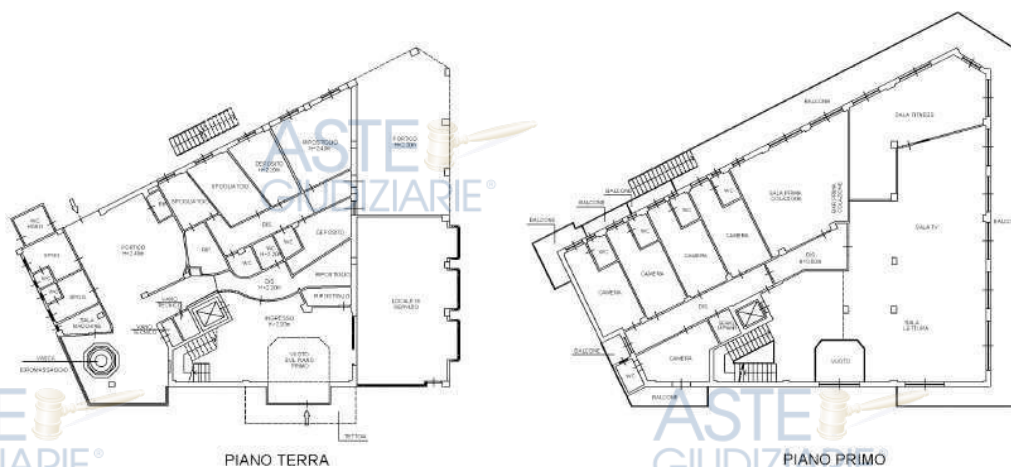
Al Catasto Fabbricati di Forlì la ditta intestataria degli immobili risulta:

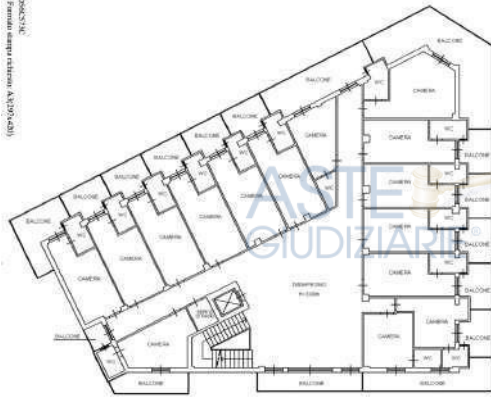
\*\*\*\*\* con sede a Bellaria-Igea Marina (RN)

(\*\*\*\*\*)- **proprietà per 111.**

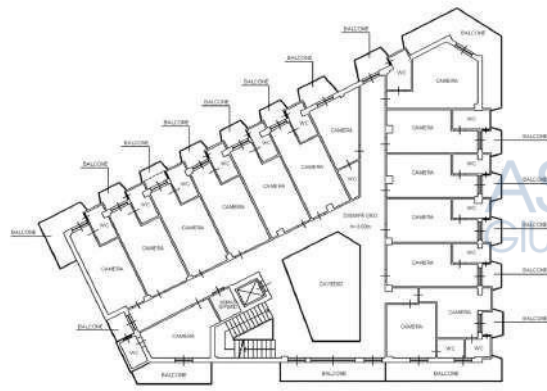
Il bene pignorato è distinto al **Fg 31** del Comune di Cesenatico con la **part.IIa 241 sub. 3** Viale Gian Lorenzo Bernini, 15 p.T-1-2-3-4-5 Cat. D/2 zona censuaria 1 sup. R.C. Euro 18.130,00.

### **ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE**

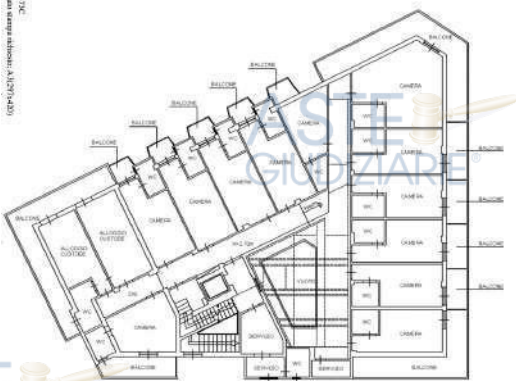




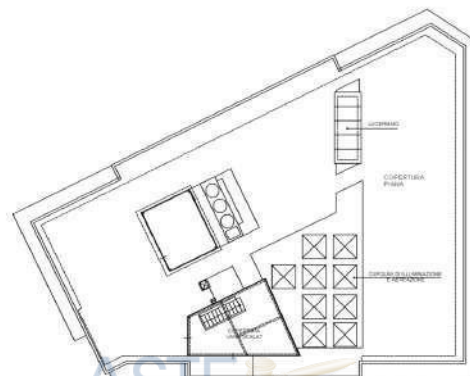
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO



Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al Fg 31 part.Ila 241 -

Ente urbano di mq 1.789.

Il bene pignorato **confina** con Viale Lorenzo Bernini, 15, Viale Raffaello Sanzio e con le part.Ile 195, 43 e 489 del foglio 31 del comune di Cesenatico, salvi se altri.

Si allegano i seguenti documenti relativi al bene pignorato rilasciati dall'Agenzia delle Entrate di Forlì - sezione Territorio: la planimetria dell'albergo e l'estratto di mappa catastale attuali. (v. **all. 2**)

\*\*\*

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

- Pignoramento immobiliare del 27.12.2024 (rep. 4108)

Gli identificativi catastali del bene oggetto di esecuzione indicati nel pignoramento immobiliare corrispondono a quelli attuali del Catasto Fabbricati.

- Nota di trascrizione del pignoramento del 21.01.2025 (art. n. 740)

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 e a quelli **attuali del Catasto Fabbricati.**

### 2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE



*Vista dall'alto posizione del fabbricato pignorato (google map) con mappa catastale sovrapposta*

Oggetto del pignoramento è una struttura ricettiva stagionale di tipo hotel-meublè dotata di corte esclusiva destinata a parcheggio, sita a Cesenatico in viale Gian Lorenzo Bernini n.15, in loc.Valverde.

Valverde corrisponde alla zona litoranea più meridionale del Comune di Cesenatico - compresa tra la linea di spiaggia e la ferrovia - al confine con quello di Gatteo. Una zona che ha conosciuto un improvviso e rilevante sviluppo turistico negli anni '60 - '70 del Novecento, fatto soprattutto di seconde case e di alberghi di medio livello. L'albergo, pubblicizzato con tre stelle, dista un centinaio di metri dal lungomare e occupa l'angolo compreso tra viale Bernini e viale Raffaello Sanzio.

L'edificio ha pianta trapezoidale, sviluppa cinque piani in altezza (dispone inoltre di un lastrico solare che ospita alcuni locali tecnici) e comprende **46 camere** per gli ospiti **distribuite tra il**

**Primo ed il Quarto piano** della struttura, oltre all'alloggio del custode ed una camera ricavata da uno spazio originariamente destinato a servizi. Dall'alloggio del custode e dallo spazio a servizio (entrambi collocati al quarto piano) sono state ricavate senza autorizzazione altre **4 camere per i clienti**.

La costruzione è circondata per intero da una corte: sul lato Sud ed una parte del lato Ovest (che confinano, rispettivamente, con i viali Raffaello e Bernini) la corte è separata dai marciapiedi da una siepe, mentre sugli altri lati (che la separano dalle altre proprietà) da recinzioni varie costituite da pannelli prefabbricati in cemento o da reti metalliche. Nella parte della corte che affaccia su Via Bernini è stata ricavata una **piscina** riservata agli ospiti mentre in quella orientale una porzione abbastanza ampia della stessa è stata destinata a parcheggio (sterrato).

La costruzione ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con lastrico solare delimitato da un parapetto in muratura, pluviali e grondaie in metallo. La muratura di tamponamento dei piano 1°, 2° e 3° e i parapetti in muratura dei balconi del 4° piano sono intonacati e tinteggiati di color arancio chiaro mentre parte delle pareti esterne del piano terra e del 4° piano, i parapetti in muratura del piano di copertura e la maggior parte dei sottobalconi sono giallo-paglierino. Le tapparelle (in plastica) sono di color beige. I terrazzi e i balconi dei piani che vanno dal 1° al 3° e alcuni del 4° sono protetti da ringhiere metalliche ad aste verticali. Tamponature esterne, parapetti e ringhiere si presentano, tenendo conto della vetustà, in normale stato di conservazione.

L'ingresso principale all'albergo affaccia sul lato ovest della costruzione ed è costituito da una struttura in vetro con intelaiatura in metallo, avanzata rispetto al prospetto dell'edificio e protetta da una tettoia in muratura. A determinare la separazione dalla strada non interviene alcun tipo di ringhiera o di cancellata ma un semplice "varco" nella siepe (altezza uomo) che marca il confine di questo lato della proprietà e una pavimentazione in betonelle che ricopre per intero la corte antistante. Accanto alla porta d'entrata troviamo due fioriere in cemento (un "tema" decorativo che viene ripreso anche nell'angolo SO della costruzione e, a più riprese, lungo il lato Sud).

Superata l'entrata ci si trova in un ambiente d'ingresso (l'albergo non dispone di una vera e propria reception poiché è correlato ad una struttura adiacente che funge da hub) su cui affacciano il vano ascensore e le scale che portano ai piani superiori, un vasto locale di servizio attualmente adibito a kindergarten, un ripostiglio, un vano sottoscala, la balconata della sala tv del

piano superiore che affaccia sul vuoto dell'ingresso ed una parete curva in vetro-cemento con un'apertura dalla quale è possibile accedere alla zona "benessere" dell'albergo. Le pareti e i soffitti di questo ambiente sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è costituito da un motivo geometrico dove piastrelle grigio-azzurre quadrate disposte in diagonale si alternano a piastrelle più piccole bianche e nere che determinano un motivo geometrico (che viene ripreso anche nel pavimento dell'ascensore). La porta che divide l'ingresso dal vano scale è del tipo tagliafuoco con maniglione antipánico e una seconda porta tagliafuoco (che funge da uscita di emergenza) si trova subito dopo - nel pianerottolo di accesso alle scale - e comunica direttamente con il lato ovest della corte. La porta che divide l'atrio dal **kindergarten** è invece in vetro con intelaiatura metallica scura simile, a quella d'ingresso. Simile è anche la struttura delle finestre di questo spazio e della porta che lo mette in comunicazione diretta con la corte esterna (lato ovest). Soffitto e pareti del kindergarten sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è in cemento rullato colorato di rosso, in parte in mediocre stato di manutenzione. L'illuminazione è assicurata, oltre che dall'ampia vetratura, da alcune luci al neon.

Oltrepassata la parete in vetrocemento ci si trova in un corridoio-disimpegno che immette in un piccolo bagno di servizio (con wc in vetrochina bianca, lavabo in metallo, pavimento piastrelle rettangolari di colore grigio-azzurro, parete bianca con piastrelle per mezza altezza), in una stanza ripostiglio (soffitto e pareti bianche, pavimento in piastrelle quadrate) e alla **zona "benessere"**. In questa zona, pensata originariamente come spazio esterno (porticato) e poi chiusa per mezzo di alcune porte-vetrature scorrevoli sostenute da un'intelaiatura metallica chiara (poste sia nell'angolo NO che sul lato Est della costruzione) troviamo: tre vani tecnici, una vasca idromassaggio, due saune (una prefabbricata in legno ed una ricavata in un ripostiglio a cui si accede attraverso una porta vetrata), un box-doccia idromassaggio, alcuni attrezzi da palestra e due locali spogliatoio (uomini e donne) dotati dei rispettivi wc (pavimenti e pareti rivestiti con piastrelle in ceramica) e di due finestrotti alti (ciascuno) con vetri opachi ad apertura vasistas e privi di scuri. Un bagno per disabili è stato realizzato esternamente nell'angolo NE della costruzione. Si tratta di un vano in muratura che sfrutta lo spazio sottostante il terrazzo del primo piano, a cui si accede attraverso una porta a doghe di legno con sopra luce e che prende aria da un finestrotto alto. Pareti e soffitti della zona benessere sono tinteggiati di bianco - con l'eccezione del lato delle saune in cui la parete è stata ricoperta con piastrelle ceramiche mentre per quanto

riguarda i pavimenti le piastrelle rettangolari grigio-azzurre che li ricoprono sono "spezzate" occasionalmente da inserti più fantasiosi costituiti da piastrelle cracklè di forma irregolare e di colore bianco, celeste e blu che sono state posate anche sulle pareti e su un grande pilastro. La zona benessere comunica direttamente con la **piscina** di forma curvilinea e con l'adiacente vasca esagonale più piccola. Esternamente la zona piscina è separata dalla corte prospiciente l'ingresso da una bassa ringhiera metallica con cancellino mentre dalla strada e dalle altre proprietà la separa una recinzione di pannelli prefabbricati in cemento montati, per alcuni tratti, su un basso muretto in muratura. Questa zona è pavimentata con piastrelle di grès color cotto di forma quadrata.

Il prospetto meridionale dell'edificio (che affaccia su viale Raffaello Sanzio) è caratterizzato da un portico sostenuto da quattro pilastri in cemento armato che inizia lì dove termina il kindergarten e che in stagione viene anche utilizzato come parcheggio per le autovetture degli ospiti. Il soffitto del portico è intonacato e tinteggiato di bianco mentre sulle pareti la tinteggiatura è in gran parte scomparsa. Lungo questo lato dell'edificio la corte è pavimentata con betonelle ed è divisa dalla strada solamente da una siepe bassa e rada che, per mezzo di un paio di varchi - pedonale e carrabile - consente di accedere alla struttura. Attraverso il portico - ed una porta di legno con inserti di vetro - si accede ad un'altra area di servizio del piano terra che comprende un corridoio, cinque stanze (variamente destinate a deposito, spogliatoio o a ripostiglio) e due bagni. Stanze, bagni e corridoio hanno soffitto e pareti tinteggiate di bianco (quelle dei bagni sono parzialmente ricoperte con piastrelle ceramiche bianche intervallate da una striscia di piastrelle blu), porte di legno marrone e pavimenti ricoperti con piastrelle quadrate di colore chiaro. La stanza che affaccia sull'interno del portico dispone di una finestra ad anta singola senza scuri mentre le quattro stanze che affacciano dal lato Est dell'edificio dispongono di finestra a doppia anta con infissi di legno bianco e sono protette con tapparelle di plastica color nocciola. I due bagni dispongono ciascuno di lavabo, wc e bidè di vetrochina bianca e di doccia.

Il prospetto Est della costruzione è caratterizzato invece dalla scala esterna ad una rampa che dalla corte porta al terrazzo perimetrale del piano 1° su cui affacciano anche alcuni vani usati per l'intrattenimento. La scala ha i gradini rivestiti di marmo. La ringhiera della scala e del terrazzo è in metallo ad aste verticali tinteggiate. In questo lato la corte è pavimentata con assi di legno

mentre la recinzione che la separa dalle altre proprietà è costituita da una rete metallica sostenuta da un basso muretto di muratura e ricoperta da vegetazione.

Il **Piano 1°** è caratterizzato dalla presenza di cinque camere per gli ospiti, da alcuni spazi di disimpegno e servizio e da tre ambienti più grandi progettati per l'intrattenimento degli ospiti (*tv, fitness, lettura*). Vi si accede per mezzo dell'ascensore e delle scale (due rampe per piano accompagnate da una ringhiera di metallo ad aste verticali e corrimano bianco) che corrono paralleli e arrivano nel medesimo pianerottolo (lo stesso schema si ripete fino al quarto piano).

La presenza dei tre grandi spazi d'intrattenimento, utilizzati all'epoca della costruzione come cucina e sala da pranzo, è dovuta al fatto che l'hotel è attualmente autorizzato come meublè, struttura alberghiera che non effettua attività di ristorazione ed, essendo correlato ad un'altra struttura alberghiera, nemmeno il servizio delle prime colazioni. L'hotel con l'ultima pratica edilizia ha convertito i locali per la ristorazione in spazi per l'intrattenimento. In realtà le indicazioni di progetto sono state in parte disattese perché due di questi spazi (*sala fitness e sala lettura*) sono di fatto utilizzati al momento dei sopralluoghi come depositi per le attrezzature dell'albergo. La zona "intrattenimento" è posta nel versante meridionale dell'edificio. L'ambiente maggiore - indicato nel progetto come *sala tv* - è di fatto una grande stanza di forma irregolare (attualmente destinata all'ascolto della musica, al ballo e ad attività di gruppo) che affaccia anche sull'atrio d'ingresso per mezzo di un'apertura nel solaio protetta da un parapetto in legno ad aste verticali.

E' uno spazio molto luminoso grazie a cinque grandi vetrate a tutt'altezza (protette da tapparelle in plastica) nella cui intelaiatura sono state ricavate delle finestre a saliscendi. Vi si accede attraverso una porta metallica tagliafuoco che comunica con il pianerottolo su cui affacciano sia le scale che l'ascensore oppure attraverso due porte, di legno la prima e di legno e vetro la seconda, che comunicano con i due vani adiacenti: la cosiddetta *sala fitness* e un ripostiglio che funge anche da disimpegno tra la zona intrattenimento e le camere). Pareti e soffitti della sala sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle quadrate in ceramica con decori stilizzati più scuri (lo stesso motivo viene ripreso nella *sala fitness* oltre che nella stanza ripostiglio e nel corridoio adiacente). Rispetto alle stanze contigue la cosiddetta *sala lettura* (che in origine costituiva verosimilmente la cucina dell'albergo) presenta una diversa pavimentazione (piastrelline rettangolari disposte ad L che riprendono diverse tonalità del beige), pareti ricoperte per buona parte dell'altezza con piastrelle ceramiche bianche, finestre alte a due ante con infisso

in alluminio, alcune residue attrezzature da cucina (un banco da lavoro, una cappa d'aspirazione) ed ha una porta che la mette in comunicazione diretta con il terrazzo nel punto in cui termina la scala esterna (porta che risulta parzialmente "mimetizzata" poiché tinteggiata con lo stesso colore dei muri perimetrali). La sala *fitness* dispone invece di una porta-finestra con infisso metallico che consente l'uscita sul terrazzo ed tre finestre con infisso ad apertura saliscendi.

Tutte le camere dispongono di un proprio balcone anche se per le camere affacciate ad est questo è costituito in realtà da una "porzione" del terrazzo perimetrale separato dal resto per mezzo di una bassa ringhiera metallica. Le quattro camere hanno una struttura del tutto simile ovvero una pianta rettangolare che si restringe verso l'esterno per fare spazio al bagno che contiene lavabo, wc, box doccia e bidè (collocato per lo più, nello spazio del box doccia). Le camere hanno soffitto e pareti tinteggiati di bianco (con l'eccezione della parete est che è stata dipinta di celeste) mentre il pavimento è realizzato con piastrelle ceramiche di forma quadrata e di colore chiaro, con un piccolo disegno geometrico più scuro. I bagni hanno invece pavimenti ricoperti con piastrelle ceramiche blu e pareti ricoperte con piastrelle blu (nella fascia bassa) e piastrelle bianche (nella parte media e superiore). Ciascuna camera dispone di una porta-finestra con infisso di legno bianco e vetro semplice che conduce al balcone. Le prime due camere sono intercomunicanti per mezzo di una porta interna. La quinta camera (che affaccia ad ovest) anche se più piccola delle altre e di forma irregolare ricalca sostanzialmente lo schema funzionale delle altre. ...

Il **2° piano** è costituito essenzialmente dalle camere per gli ospiti e da alcuni spazi di disimpegno e servizio. Sette delle **quindici camere** affacciano sul lato est, sei su quello sud e due sul lato ovest. A caratterizzare il piano è un cavedio sul grande spazio di disimpegno che mette in comunicazione i diversi livelli e che prende luce per mezzo di una vasta apertura nel soffitto sottostante il lastrico solare. Il cavedio lo ritroviamo quindi nei piani 3° e 4°, dove prende la forma di "balconata" che affaccia sul disimpegno del piano primo. Sul lato ovest di questo spazio troviamo anche un ripostiglio - non previsto dal progetto originario - che dispone di una porta-finestra che affaccia sul terrazzo perimetrale.

Le camere hanno una struttura funzionale analoga a quelle del piano inferiore e - se escludiamo alcune camere d'angolo che devono adattare la propria forma a quella trapezoidale dell'albergo - anche una planimetria simile: pianta rettangolare che si "stringe" per far posto al bagno che

contiene lavabo, wc, bidè e box doccia (dove lo spazio non consente altre soluzioni, il bidè è stato collocato nel box doccia) e che dispone di una finestra ad un'anta. Ogni camera dispone di balcone che, anche per questo piano, è costituito in realtà da una porzione di terrazzo perimetrale. Unica eccezione la camera che occupa l'angolo NO che dispone di un proprio balcone. Le porte che affacciano sul corridoio sono di legno chiaro mentre quelle dei bagni e gli infissi delle porte finestre che affacciano sui balconi sono tinteggiate di bianco. La camera dell'angolo SE dispone anche di una doppia porta-finestra di alluminio mentre la porta che separa il pianerottolo delle scale dal cavedio-disimpegno è del tipo tagliafuoco con maniglia antipanico. I pavimenti delle camere e quelle degli spazi comuni sono ricoperti con piastrelle ceramiche di forma quadrata e di colore chiaro con trame geometriche più scure (diverse le une dalle altre) . I soffitti dei corridoi e nelle parti sottostanti la balconata interna del 3° piano dispongono di controsoffitti a doghe tinteggiati di bianco.

Il **3° piano** riproduce in buona sostanza lo schema di quello inferiore con la rilevante eccezione della balconata (protetta da una balaustra in muratura) che affaccia sul cavedio del 2° piano e del fatto che ogni camera dispone di un proprio balcone "separato" da quello delle altre camere e protetto da ringhiera metallica.

Il **4° piano** riproduce funzionalmente lo schema dei due piani inferiori ma a caratterizzarlo intervengono alcune differenze distributive e finiture più recenti. Le camere poste sul lato meridionale dell'edificio si riducono da sette a sei per effetto del restringimento del fabbricato nell'ultimo piano e dell'allargamento di ciascuna camera. In ognuna di queste il bagno è vicino all'ingresso per cui - a differenza delle altre - la camera si "allarga" in direzione del balcone. Balcone che riprende lo schema continuo del 2° piano ma che, diversamente da questo, dispone di un parapetto in muratura e di divisori in vetro opaco incorniciati da telai metallici che lo separano da quelli adiacenti migliorando la privacy degli ospiti. Uno spazio di servizio composto da tre vani che ha accesso dal pianerottolo della scala è utilizzato senza autorizzazione come camera per i clienti. Il soffitto sovrastante il cavedio, la balconata (in muratura con corrimano in metallo) e il grande disimpegno sono caratterizzati dalla presenza di nove lucernari apribili in policarbonato che rendono questa zona molto luminosa. Anche il corridoio SE delle camere è coperto da una volta a botte in policarbonato trasparente che ne aumenta la luminosità.

Le porte interne ed esterne delle camere sono di legno scuro, le pareti dei corridoi e delle stanze sono tinteggiate di bianco. I pavimenti dei corridoi e delle camere sono ricoperti con piastrelle ceramiche quadrate (dim. cm30x30) color bianco panna (in alcuni bagni le piastrelle blu sono state sostituite con piastrelle color verde-acqua. Tra il corridoio SE e quello NO è stato posto uno "scivolo" realizzato con listelli di legno che aiuta a superare un piccolo dislivello tra i due.

Il **5° Piano** è costituito in buona sostanza dal lastrico solare dell'edificio (impermeabilizzato con membrana bituminosa), da due piccole strutture con vani tecnici (quella che completa il vano scale ed una per l'alloggiamento delle macchine per il riscaldamento/raffrescamento) e dai nove lucernari realizzati per illuminare i piani inferiori e dalla volta a botte del corridoio SE). Il piano è perimetrato interamente da un parapetto in muratura con copertina metallica di protezione.

Nell'albergo vi sono gli impianti antincendio, elettrico, idrico, termo-idraulico, del gas, di condizionamento (raffrescamento/riscaldamento) e per la Tv.

Per quel che riguarda la normativa antincendio, i Vigili del Fuoco competenti per territorio hanno rilasciato parere favorevole all'esercizio dell'attività ricettiva ora volturato al sub locatario, attuale gestore **(v. all. 8)**

Per gli altri impianti, che ad un esame a vista paiono eseguiti rispettando le norme vigenti, non sono stati rintracciati i necessari certificati di conformità presso l'ufficio edilizia del comune di Cesenatico, né sono stati forniti dall'attuale gestore.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in un normale stato di manutenzione. Gli spazi comuni del piano terra e l'intero piano quarto sono stati rinnovati e sono in discrete condizioni quelli usati per l'intrattenimento del piano primo e le altre camere per gli ospiti dell'hotel risultano più vetuste e con rifiniture datate che occorrerebbe rinnovare mentre lo stato di manutenzione degli spazi destinati a servizi accessibili dal portico è mediocre.

La **superficie commerciale** dei beni ammonta a **2.270,34 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)

PIANO TERRA:

Ingresso: mq 49,03 ripostiglio: mq 3,53 locale di servizio: mq 60,00 disimp.: mq 16,04  
ripostiglio: mq 7,01 wc: mq 2,62 vano tecnico: mq 1,28 vano tecnico: mq 1,97

portico con vasca idromass: mq 64,87 ripostiglio: mq 5,99 ripostiglio: mq 1,76  
wc H: mq 4,00 sala macchine: mq 4,13 spogliatoio donne: mq 6,03 con wc: mq 1,10  
spogliatoio uomini: mq 7,16 con wc: mq 1,09 portico: mq 59,85

locali di servizio con accesso esterno dal portico: wc n.1: mq 2,80 wc n.2: mq 2,24

spogliatoio: mq 7,66 spogliatoio: mq 13,19 deposito: mq 11,97 ripostiglio: mq 21,91

corridoio: mq 15,46 deposito: mq 10,39

+ vano scala compartimentato, ascensore e corte con piscina

parcheggio sul retro: mq 325 (da progetto 14 posti auto)

PIANO PRIMO:

Sala TV e per eventi: mq 130,80 sala fitness: mq 45,90 sala lettura: mq 44,15

balcone perimetrale: mq 98,41 ripostiglio: mq 10,05 disimp. camere: mq 15,77

balcone del disimp.: mq 2,05

camera n. 1 con accesso al balcone perimetrale: mq 15,10 bagno: mq 2,40

camera n. 2: mq 15,10 balcone: mq 2,51 bagno: mq 2,40

camera n. 3: mq 15,10 balcone: mq 2,51 bagno: mq 2,40

camera n. 4: mq 15,70 balcone: mq 3,22 bagno: mq 2,40

camera n. 5: mq 13,89 balcone: mq 5,97 bagno: mq 2,28

+ vano scala compartimentato, scala esterna e ascensore

PIANO SECONDO:

corridoio/disimp.: mq 103,00 servizio al piano: mq 2,70 balcone: mq 9,72

camera n. 101: mq 13,89 balcone: mq 7,02 bagno: mq 2,28

camera n. 102: mq 14,85 balcone: mq 10,98 bagno: mq 3,10

camera n. 103: mq 15,45 balcone: mq 5,95 bagno: mq 3,10

camera n. 104: mq 15,45 balcone: mq 5,95 bagno: mq 3,10

camera n. 105: mq 15,45 balcone: mq 5,95 bagno: mq 3,10

camera n. 106: mq 15,45 balcone: mq 5,95 bagno: mq 3,10

camera n. 107: mq 15,45 balcone: mq 5,95 bagno: mq 3,10

camera n. 108: mq 10,45 balcone: mq 15,96 bagno: mq 2,50

camera n. 109: mq 18,30 balcone: mq 27,79 bagno: mq 3,05

camera n. 110:	mq 15,60	balcone:	mq 5,93	bagno:	mq 3,10
camera n. 111:	mq 15,60	balcone:	mq 5,93	bagno:	mq 3,10
camera n. 112:	mq 15,60	balcone:	mq 5,93	bagno:	mq 3,10
camera n. 113:	mq 15,60	balcone:	mq 5,93	bagno:	mq 3,10
camera n. 114:	mq 9,25	balcone:	mq 5,93	bagno:	mq 2,40
camera n. 115:	mq 11,55	balcone:	mq 12,72	bagno:	mq 2,25

+ vano scala compartimentato e ascensore

PIANO TERZO:

corridoio/ disimp./ballatoio: mq 78,87 vano di servizio al piano: mq 2,70 balcone: mq 12,68

camera n. 201:	mq 13,89	balcone:	mq 7,02	bagno:	mq 2,28
camera n. 202:	mq 14,85	balcone:	mq 6,88	bagno:	mq 3,10
camera n. 203:	mq 15,45	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 204:	mq 15,45	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 205:	mq 15,45	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 206:	mq 15,45	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 207:	mq 15,45	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 208:	mq 10,45	balcone:	mq 2,50	bagno:	mq 3,36
camera n. 209:	mq 18,30	balcone:	mq 15,00	bagno:	mq 3,05
camera n. 210:	mq 15,60	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 211:	mq 15,60	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 212:	mq 15,60	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 213:	mq 15,60	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 3,10
camera n. 214:	mq 9,25	balcone:	mq 2,23	bagno:	mq 2,40
camera n. 215:	mq 11,55	balcone:	mq 10,20	bagno:	mq 2,25

+ vano scala compartimentato e ascensore

PIANO QUARTO:

corridoio/ disimp./ballatoio: mq 68,90 vano di servizio: mq 2,90

- camere per i clienti ricavate dall'alloggio del custode senza autorizzazione:

camera n. 301:	mq 14,00	balcone:	mq 6,80	bagno:	mq 2,70
----------------	----------	----------	---------	--------	---------

(suite/doppia camera): n. 302 mq 13,90 + n. 303 mq 17,80 balcone: mq 20,20 bagno: mq 4,40

- camere come da progetto:

camera n. 304:	mq 15,20	balcone:	mq 1,80	bagno:	mq 2,90
camera n. 305:	mq 15,80	balcone:	mq 2,00	bagno:	mq 2,90
camera n. 306:	mq 15,70	balcone:	mq 2,00	bagno:	mq 2,80
camera n. 307:	mq 15,50	balcone:	mq 2,00	bagno:	mq 2,90
camera n. 308:	mq 11,00	balcone:	mq 2,10	bagno:	mq 2,30
camera n. 309:	mq 26,40	balcone:	mq 21,40	bagno:	mq 3,30
camera n. 310:	mq 14,40	balcone:	mq 5,30	bagno:	mq 3,40
camera n. 311:	mq 13,50	balcone:	mq 4,00	bagno:	mq 3,40
camera n. 312:	mq 13,60	balcone:	mq 4,10	bagno:	mq 3,30
camera n. 313:	mq 14,10	balcone:	mq 3,70	bagno:	mq 2,90
camera n. 314:	mq 14,10	balcone:	mq 15,30	bagno:	mq 3,00
camera n. 315 (vano autorizzato a servizio):	mq 1,14	bagno:	mq 3,10		

+ vano scala compartimentato e ascensore

PIANO DI COPERTURA:

dis/scala: mq 20,50    vano tecnico: mq 15,20    + vano scala

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'edificio e delle finiture interne, al rilievo fotografico (v. 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 principale dell'albergo su Viale Gian Lorenzo Bernini e prospetti laterali



Piano Terra: veranda con vasca idromassaggio e piscina



Piano Terra: accesso principale e ingresso/hall



Piano Terra: vista del corridoio per la zona fitness e vista delle saune



Piano Terra: vano di servizio usato come kindergarten, ascensore e vano scala



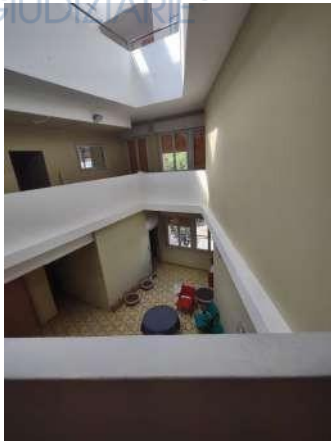
Piano Primo: grande disimpegno con cavedio e balconate e sale per l'intrattenimento



Piano Primo: sale per l'intrattenimento e terrazzo perimetrale



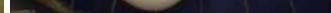
Piano Primo: camere per i clienti e bagni privati nelle camere



Piano Secondo: vista del cavedio dal disimpegno, camere per i clienti e bagno privato in camera



Piani Terzo: corridoio di disimpegno, camere per i clienti e bagno privato in camera





Piani Quarto: grande disimpegno con cavedio, camere per i clienti e bagno privato in camera



Spazi destinati al parcheggio: porzione della corte e portico

\*\*\*

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

**3.1. PROPRIETA'**

I beni risultano di proprietà di \*\*\*\*\*

**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 esecutata per 1/1 di proprietà per:

- **atto di trasferimento di sede sociale con** autentica di firme del notaio dott. Antonio Del Gaudio di Rimini, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 89745/33759 del 14.04.2022, trascritto a Forlì il 19.04.2022 all'art. 5046.

Con questo atto la sede sociale è stata trasferita da \*

- **atto di mutamento di ragione sociale** con autentica di firme del notaio dott. Stefania Di Mauro di Santarcangelo di Romagna, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 54939/13626 del **11.07.2019**, trascritto a Forlì il 16.07.2019 all'art. 8221.

Con questo atto la \*\*\*\*\*la sua ragione sociale in \*\*\*\*\*

- **atto di mutamento di trasformazione di società** con autentica di firme del notaio dott. Antonio Del Gaudio di Rimini, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 34108 del **18.12.1989**, trascritto a Forlì il 07.02.1990 all'art. 1231.

Con questo atto la \*\*\*\*\*  
trasforma in \*\*\*\*\*.

- **atto di conferimento in società** con autentica di firme del notaio dott. Antonio Del Gaudio di Rimini, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 31344 del **24.04.1989**, trascritto a Forlì il 04.08.1989 all'art. 6243.

L'intera proprietà dell'immobile è stata conferita dai sig.ri \*\*\*\*\*  
Il fabbricato è stato costruito su area acquistata dalla \*\*\*\*\* acquistato con atto del  
notaio Dott. Ferdinando Zanucoli in data 19.09.1967 rep 27.670/11.460 registrato a Cesena il  
09.10.1967 al n. 3511.  
**(v. all. 6)**

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

Nella relazione di stima allegata all'atto di provenienza è scritto: "La costruzione in oggetto, denominata '\*\*\*\*\*', che si eleva per n° 5 piani fuori terra oltre ad **una piccola cantina interrata...**".

La cantina interrata, durante il sopralluogo, non è stata trovata e la conduttrice dell'attività alberghiera ha affermato che non è più presente.

\*\*\*

**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. 699** del 21.03.2024 ipoteca di rinnovazione nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito, notaio dott. Borelli Stefano di Rimini, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini rep. 523/172 del 25.03.2004

soggetto a favore

\*\*\*\*

soggetto contro:

\*\*\*\*\* con sede a Cesenatico e  
\*\*\*\*\* con sede a Cesenatico.

debitore non datore: \*\*\*\*\*

Grava su fg 31 del comune di Cesenatico part.IIa 241 sub 2 [ora sub 3].

In rettifica alla formalità dell'01.04.2004 n. 5898/1346 ipoteca volontaria, concessione a garanzia di apertura di credito.

**Trascrizione n. 740** del 21.01.2025 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili,

Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLÌ', rep. 4108 del 27.12.2024,

soggetto a favore:

\*\*\*\*

soggetto contro:

\*\*\*\*\* per 1/1 di proprietà.

Grava su fg 31 del comune di Cesenatico part.IIa 241 sub 3

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

\*\*\*

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

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

(vedi citato doc. 2).

**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.....**

**A. La società \*\*\*\*\* (P.IVA \*\*\*\*\*),**

proprietaria dell'immobile, ha **concesso in locazione** alla società \*\*\*\*\*  
(P.IVA \*\*\*\*\*) con sede l'hotel pignorato **con contratto di locazione ad uso alberghiero**

**registrato** presso l' Agenzia delle Entrate DPRN UT RIMINI in data **04.03.24**, al n. **1936** serie 3T.

**B. La società \*\*\*\*\* (P.IVA \*\*\*\*\* in data 04.03.2024 ha sottoscritto con la società \*\*\*\*\* , un contratto di affitto di ramo di azienda, con **scrittura privata con firme autenticate** dal notaio dott.ssa Stefania Di Mauro iscritta al Collegio notarile dei Distretti riuniti di Forlì e Rimini (rep. 60.335 racc. 15.956).  
(v. all. 12).**

Si riportano di seguito alcune parti dei due contratti.

#### **1. CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ALBERGHIERO:**

“... 2.) La parte conduttrice dichiara di accettare detto Immobile nello stato di fatto in cui trovasi, ogni eccezione rimossa dopo averlo visionato attentamente per ogni sua parte (impianti, ecc.) e completo di arredi e attrezzature ....

La conduttrice si obbliga a gestire personalmente l'esercizio alberghiero, nel rispetto di tutte le normative che regolamentano l'esercizio dell'attività di cui trattasi.

3) La locazione è convenuta per la durata di **anni 9 (nove)** con decorrenza da oggi e si intenderà tacitamente rinnovata per uguale periodo, qualora non intervenga disdetta da una parte da

comunicarsi all'altra, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, o PEC, con preavviso di almeno 12 (dodici) mesi ex art. 28 della Legge n. 392/1978.

Alla prima scadenza contrattuale di nove anni, il locatore potrà esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per i motivi contemplati all'art. 29 della suddetta Legge.

Parte conduttrice si riserva la facoltà di recedere dal contratto in ogni momento da comunicarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno, o PEC, con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, fatto salvo il disposto di cui all' art. 27 della Legge n. 392/1978.....

4) Dichiarano le parti che il canone di affitto è convenuto in annui Euro 50.000,00 (cinquantamila) oltre ad IVA di legge pari ad Euro 11.000,00 (undicimila) e così per complessivi Euro 61.000,00 (sessantunomila) e sarà corrisposto, dalla conduttrice alla locatrice, come segue:

= Primo anno: .....

= Secondo anno:

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 luglio 2025 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 agosto 2025 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

- quanto ad Euro 21.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 settembre 2025 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

= Terzo anno:

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 luglio 2026 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

- quanto ad Euro 20.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 agosto 2026 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

- quanto ad Euro 21.000,00 (ventimila) entro e non oltre il 15 settembre 2026 garantito da pagherò cambiario emesso dalla conduttrice a favore della locatrice;

5) Il canone di cui sopra potrà aggiornato annualmente, a partire dal quarto anno compreso di durata del contratto, in relazione alle variazioni del potere di acquisto dell'Euro calcolate secondo indici ISTAT in misura "composta" (applicandosi cioè la rivalutazione sul canone rivalutato) e in misura del 75% (settantacinqueper cento) della svalutazione.....

7) la conduttrice si impegna ad eseguire, a sua cura e spese, le riparazioni di ordinaria e

straordinaria manutenzione, nonché quelle di adeguamento, che si rendessero necessarie per una corretta gestione dell'albergo. A titolo esemplificativo e non esaustivo si intendono tali, i costi che dovranno essere sostenuti per adeguare gli impianti alle norme antincendio.

Le parti danno reciprocamente atto che l'assunzione da parte della Condittrice di tutti i costi di manutenzione straordinaria e quelli di adeguamento se richiesti dalla P.A. per una corretta gestione dell'albergo, è stata tenuta nella dovuta considerazione del canone annuo di locazione.....

9) E' fatto espresso divieto di cessione e di sublocazione del contratto.....

11) Non potrà essere apportata alcuna modifica neppure migliorativa e/o di adeguamento alle normative locali senza l'autorizzazione scritta del locatore.....

14) Ai sensi e per gli effetti del decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 la Concedente garantisce la perfetta efficienza e la conformità degli impianti alla normativa ad essi applicabile e dichiara di impegnarsi a consegnare alla Condittrice la relativa documentazione amministrativa e tecnica entro la data di decorrenza.....

15) La parte Condittrice si obbliga a dotarsi ... di polizza furto e incendio e altri eventi che possano determinare la distruzione e/o il danneggiamento dell'immobile, ivi compreso il ricorso vicini nonché adeguata polizza a copertura della responsabilità civile verso terzi gravante sulla medesima conduttrice....

17) Il presente contratto è soggetto ad IVA.... le spese di bollo per il contratto e per le quietanze e le spese di registrazione sono ripartite al 50%.....”

## 2. CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO DI AZIENDA

### “ **Articolo 1 - OGGETTO DEL CONTRATTO**

1.1 La società \*\*\*\*\* con sede a Bellaria-Igea Marina (RN)..... concede in affitto alla società “\*\*\*\*\*”, con sede in San Mauro Pascoli (FC), che, a mezzo come sopra, accetta il ramo di azienda alberghiera sita in Comune di Cesenatico (FC), località Valverde, via Gian Lorenzo Bernini, 15, avente insegna “\*\*\*\*\*” (l'Azienda)

Si dà atto che l'albergo, **classificato due stelle**, è qualificato come dipendenza dell'\*\*\*\*\* che, con scrittura privata autenticata a firma del notaio Dott.ssa Stefania di Mauro è stato concesso in affitto d'azienda dalla società \*\*\*\*\* (P.IVA \*\*\*\*\* CON \*\*\*\*\* alla

società "\*\*\*\*\*", con sede in San Mauro Pascoli (FC) e le due entità vengono gestite con un'unica licenza di esercizio alberghiero a carattere stagionale con apertura straordinaria rilasciata dal Comune di Cesenatico (FC) il 16 marzo 2006, n. 2639 Registro.....

1.2. L'albergo è composto di 40 (quaranta) camere per i clienti, con capacità totale ricettiva di 72 (settantadue) posti letto.

Le camere si suddividono in:

- camere doppie e camere triple.....

Le camere sono così collocate:

a) piano primo, n. 13 (tredici) camere

b) piano secondo, n. 13 (tredici) camere

c) piano terzo, n. 14 (quattordici) camere

Nella struttura vi sono:

- al piano terra, la zona soggiorno, con annesso bar e ampio spazio destinato a bambini e n. 7

camere destinate al personale [ ndr-vani in gran parte autorizzati come servizi]

- al piano primo, n 1 (una) sala colazione/pranzo con cucina, attualmente non funzionante [ ndr - completamente vuota].

L'Hotel è dotato di ampio parcheggio a disposizione della clientela, una piscina e due vasche idromassaggio.

1.3. Fa parte del complesso aziendale concesso in affitto anche l'immobile in cui viene esercitata l'attività aziendale.... in disponibilità della Locatrice in forza di contratto di locazione sottoscritto con la società \*\*\*\*\* ....., la Locatrice dichiara di cedere alla Condittrice, senza specifico corrispettivo e limitatamente alla durata del contratto di affitto di ramo di azienda, il suddetto contratto di locazione attualmente in essere con la società proprietaria dell'immobile in cui insiste il ramo di azienda oggetto della presente convenzione.....

1.7. La Condittrice dichiara che, nel caso in cui, per scelte di politica gestionale non dovesse utilizzare direttamente il servizio di cucina interno all'albergo, la stessa si impegna a stipulare e concludere una convenzione di somministrazione di alimenti e bevande..... con pubblico esercizio limitrofo all'albergo ... ciò risulta indispensabile per conservare l'impostazione gestionale alberghiera fino ad oggi programmata dalla Locatrice...

### **Articolo 3 - DURATA DELL'AFFITTO D'AZIENDA**

Il contratto di affitto avrà decorrenza dalla data odierna e scadenza 14 ottobre 2026 (duemilaventisei), salvo tacita proroga per tre anni .....

#### **Articolo 4 - CANONE DI AFFITTO**

Dichiarano le parti che il canone di affitto è convenuto in Euro 25.000,00 (venticinquemila), oltre a IVA di legge pari a Euro 5.500,00 (cinquemilacinquecento) e così per complessivi Euro 30.500,00 (trentacinquemilacinquecento) per ciascun periodo e sarà corrisposto, dalla Conduttrice alla Locatrice, come segue:

= Primo periodo.....

= Secondo periodo (dal 15 ottobre 2024 al 14 ottobre 2025):

- quanto a Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento) entro e non oltre il 15 luglio 2025 (duemilaventicinque) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice;

- quanto a Euro 10.000,00 (diecimila) entro e non oltre il 15 agosto 2025 (duemilaventicinque) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice;

- quanto a Euro 10.000,00 (diecimila) entro e non oltre il 15 settembre 2025 (duemilaventicinque) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice.

= Terzo periodo (dal 15 ottobre 2025 al 14 ottobre 2026):

- quanto a Euro 10.500,00 (diecimilacinquecento) entro e non oltre il 15 luglio 2026 (duemilaventisei) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice;

- quanto a Euro 10.000,00 (diecimila) entro e non oltre il 15 agosto 2026 (duemilaventisei) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice;

- quanto a Euro 10.000,00 (diecimila) entro e non oltre il 15 settembre 2026 (duemilaventisei) garantito da pagherò bancario emesso dalla Conduttrice a favore della Locatrice.....

#### **Articolo 6 - MODIFICAZIONI AGGIUNTE, MIGLIORIE**

..... Ogni opera eventualmente eseguita rimarrà a beneficio di quest'ultima senza alcun compenso a favore della Conduttrice, che fin da adesso vi rinuncia, essendosi tenuto conto di ciò nella determinazione del canone di affitto.....

#### **Articolo 8 -PREMI PER ASSICURAZIONI, TASSE ED IMPOSTE**

La conduttrice si obbliga ad assicurare l'Azienda.....

\*\*\*

**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 Cesenatico, per i lotti che ricadono nella **Città consolidata** - territorio urbanizzato – **Q5 Tessuti turistico-alberghieri. (Elaborato ST5).**

(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

Non si tratta di condominio.

\*\*\*

**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*

*Non si tratta di condominio.*

\*\*\*

**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 turistico-alberghiera e superficie inferiore a 5.000,00 mq, pertanto non è necessario allegare al decreto di trasferimento il CDU.

\*\*\*

**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 Cesenatico è risultato che l'immobile pignorato è stato realizzato in virtù di:

- **Licenza edilizia n. 54 del 30.01.1968**, rilasciata dal Sindaco del Comune di Cesenatico. Il fabbricato è stato dichiarato **abitabile** in data **11 giugno 1973** con certificato n. 54 di Registro..".  
L'hotel è stato costruito su area acquistata dalla \*\*\*\*\*.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 61/1989** (PG n. 6193) **del 28.03.1986** ai sensi dell'art. 31 della Legge 47/85, fascicolo n. 30/1966 per ristrutturazione e ampliamento.
- **Concessione edilizia n. 50/1988** (+aggiornamento finale PG n. 34625/1988), per ampliamento piano terra in fabbricato uso albergo.

- **Concessione edilizia n. 159/1991** (+aggiornamento finale PG n. 16476/1992), per costruzione di piscina con servizi annessi al fabbricato uso albergo.

- **DIA prot. 21920/2002** per demolizione di pareti interne.

- **ART. 26** Prot. 21146/2002 per sostituzione di pavimenti e sanitari ai servizi igienici dei piani 1-2-3.

- **Permesso di costruire n. 48/2003** per demolizione e ricostruzione di servizi igienici in fabbricato uso albergo.

- **Permesso di costruire n. 230 del 26.11.2003** (pratica 237/2003) per *“ampliamento con incremento di pernottamento, ristrutturazione con trasformazione della **struttura turistico ricettiva ordinaria in meublè** denominato \*\*\*\*\* sito in Viale Bernini n. 15 sull’area identificata al Catasto terreni al Foglio 31 mappali 241-535-480”, rilasciato alla \*\*\*\*\* in qualità di proprietario.*

- **DIA D952\_2006** PG n. 31481 **del 27.12.2006** per opere da ultimare relative all’edificio turistico ricettivo, denominato \*\*\*\*\* di cui al permesso di costruire n. 230 del 26.11.2003 sito in Valverde di Cesenatico, Viale Bernini, 15. *“L’intervento consiste nella realizzazione, con ampliamento del piano quarto, di camere per l’incremento del pernottamento, ristrutturazione con trasformazione della struttura turistico ricettiva in Meublè e l’adeguamento ai piani di compartimentazione del vano scale con apertura al piano terra di via di fuga, il tutto corrispondente alle prescrizioni impartite dal comando Vigili del fuoco di FC.”*

- La comunicazione di avviamento di procedimento istruttorio è stata inviata alla società proprietaria il 17 gennaio 2007 prot. 1390.

NB. nella documentazione ricevuta dall’Amministrazione comunale con accesso agli atti del 07.03.2025 prot. 11.300 **non risulta** il deposito della **fine lavori** né l’istanza per ottenere l’**abitabilità**.

(v. all. 4)

- **Pratica VVFF n. 6906 del 03.05.2024**. Il controllo per la prevenzione incendi per l’attività di categoria 66.2.B - Strutture ricettive e simili, con numero di posti letto maggiore di 50 (**sino a 100 posti**), eseguito in data 02/05/2024 dal responsabile dell’istruttoria tecnica del Comando prov.le dei Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena, ha attestato *“il rispetto delle prescrizioni previste*

dalla normativa di prevenzione incendi e la **sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio** ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/2011.

L'esercizio dell'attività è comunque subordinato alle prescrizioni indicate nelle regole tecniche di prevenzione incendi, nella documentazione progettuale, negli eventuali pareri di questo Comando e, ove applicabili, nel decreto legislativo 81/2008 oppure all'art. 6 del D.P.R. 151/2011. Ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 151/2011, il responsabile dell'attività è tenuto a presentare a questo Comando l'attestazione di rinnovo periodico della conformità antincendio"

(v. all. 8)

### 13.2. **REGOLARITA' EDILIZIA**

Durante il sopralluogo sono state controllate la distribuzione interna, la conformazione e la destinazione dei vani ed effettuate misurazioni a campione del fabbricato. Da queste verifiche è risultato che l'hotel oggetto di pignoramento **non è conforme** ai progetti allegati alle pratiche edilizie sopracitate.

Risultano **non autorizzate** le seguenti modifiche e variazioni:

- al piano terra: la chiusura con infissi e vetri del portico che contiene la vasca idromassaggio posto sul lato Nord-Ovest e l'utilizzo temporaneo di alcuni servizi al piano terra (ripostigli, depositi e spogliatoi con accesso dal portico del lato Est) come camere per il personale (così usati all'epoca del primo sopralluogo mentre nel secondo risultavano destinati a deposito);
- al piano primo: la realizzazione di un divisorio per ampliare il bagno nella camera n. 5 e l'apertura di una porta di comunicazione nel muro di confine tra le camera n.1 e n.2;
- al piano secondo: la costruzione di un ripostiglio nel grande spazio a disimpegno, a lato della camera n. 115, che ricomprende una delle finestre che illuminavano il disimpegno;
- al piano quarto: l'utilizzato come stanza per i clienti (camera n. 305) di uno spazio destinato a servizio e la trasformazione dell'intero alloggio del custode in tre camere da letto per i clienti (stanze n. 301, 302 e 303).

Inoltre si segnala la seguente incongruenza:

- nella corte; il pergolato sul retro del fabbricato, non è stato realizzato oppure è stato rimosso.

Le difformità edilizie riscontrate e sopra elencate vanno considerate fatto salvo quanto altro possa meglio e ulteriormente risultare dall'analisi di una documentazione più completa di quella acquisita dagli accessi agli atti c/o l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesenatico 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, specificando il costo...***

Alcune delle opere abusive realizzate e sopra elencate possono essere oggetto di sanatoria edilizia, mentre altre vanno adeguate alla normativa e/o devono essere riportate allo stato autorizzato.

In particolare dai colloqui intercorsi con l'Ufficio Edilizia del Comune di Cesenatico è risultato che:

- le modifiche e la realizzazione dei nuovi tramezzi interni dell'hotel e lo spostamento e/o l'apertura in genere di porte e di finestre possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria;
  - al quarto piano: la trasformazione dell'intero alloggio del custode e di uno spazio di servizio in camere per i clienti è subordinato al reperimento degli standard urbanistici (tra gli altri i parcheggi privati) e al rispetto delle norme antincendio, in difetto i vani devono essere ricondotti allo stato autorizzato;
  - al piano terra: l'utilizzo come camere per il personale dei locali autorizzati come servizi non può essere sanato neanche se si tratta di uso temporaneo. La veranda realizzata con la chiusura del portico con infissi metallici e vetri, che comprende anche un aumento di superficie al di fuori della sagoma, può essere sanata con reperimento degli standard o va adeguata alla normativa.
- L'acquirente dovrà in ogni caso incaricare un professionista di fiducia che, dopo aver predisposto una rappresentazione grafica comparata delle difformità, verificherà la possibilità di regolarizzazione dei singoli abusi, e, insieme all'aggiudicatario deciderà, quali opere dovranno essere sanate e quali parti del progetto autorizzato ripristinate.

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. Il tecnico dovrà inoltre richiedere il certificato di abitabilità/agibilità per l'intero albergo e/o sovrintendere alle opere per il ripristino dello stato autorizzato,

**applicando** al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,97**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

\*\*\*

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

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

\*\*\*

**QUESITO 16. 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 in doppia copia l'Attestato di Certificazione Energetica n. 5190 – 470093 – 2023 rilasciato il 05.09.2023 ai sensi del D.M. del Ministero dello Sviluppo Economico del 26.06.2009 e succ. e valido sino al 05.09.2033.

**Classe energetica “D” EP gl,nren 288,12 kwh/m2/anno.**

\*\*\*

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

La planimetria catastale dell'albergo risulta non conforme allo stato autorizzato e difforme dallo stato di fatto. L'acquirente dovrà procedere alla variazione catastale anche se non sceglie di regolarizzare le opere abusive.

\*\*\*

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

Il bene pignorato non comprende 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 turistico si calcola in due modi:

1. moltiplicando il costo unitario per i metri quadrati di superficie commerciale 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 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 simili, ha consultato i dati OMI (valori immobiliari dichiarati e statistiche trimestrali) per immobili ad uso non residenziale e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

Le ricerche effettuate nel mercato immobiliare fanno ammontare il costo unitario, di beni corrispondenti (alberghi) siti a Cesenatico in zona Valverde, a breve distanza dalla spiaggia e in condizioni normali di manutenzione da **Euro 25.000,00 a Euro 36.000,00 a camera doppia/matrimoniale** (con una diminuzione di circa 1/3 per le camere singole e variazioni proporzionali per le camere triple (+ 30%), quadruple (+ 50%) mentre in funzione della superficie i costi unitari variano **da Euro 650,00 al mq a Euro 950,00 al mq**.

Nel corso delle ricerche, sono stati trovati due atti di compravendita di due strutture turistiche site a Cesenatico "comparabili", raffrontandole con l'immobile in oggetto e applicando coefficienti di maggiorazione e/o diminuzione per le differenti caratteristiche, sono stati ricavati i seguenti costi a

camera:

Albergo n. 1 in Cesenatico € 31.000,00/camera

Albergo n. 2 in Cesenatico € 28.000,00/camera

Costo medio delle strutture comparabili **€ 29.500,00/camera**

**Per la stima** del bene pignorato si ritiene congruo applicare al nostro caso:

1. per il costo unitario a camera, il valore che deriva dalla media tra quello di mercato e quello ottenuto con i comparabili che risulta: **€ 30.000,00/stanza matrimoniale;**

Per gli altri tipi di camere:

€ 30.000,00 \* 2/3 = ca. € 20.000,00/ stanza singola

€ 30.000,00 + 30% = € 39.000,00/ stanza tripla

€ 30.000,00 + 50% = € 45.000,00/ stanza quadrupla

2. per il costo unitario a mq, risulta adeguato scegliere tra i valori ricompresi nell'intervallo rilevato nel mercato immobiliare **€ 700,00/mq.**

### **19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Trattandosi di immobile ad uso ricettivo i parametri da utilizzare per il calcolo della stima sono la superficie commerciale a metro quadro e il numero delle camere per i clienti. Il numero delle camere è stato calcolato secondo quanto previsto dal DEL. 916/2007 della Giunta dell'Emilia Romagna per gli alberghi ad 1, 2 e 3 stelle nel quale le camere sono distinte in: singole (superficie > 6,00 mq), matrimoniali (superficie > 10,50 mq), triple e quadruple (+ 6mq a persona > 10,50 mq).

Nel nostro caso:

#### **I. n. camere per i clienti**

Il numero delle camere per i clienti della struttura alberghiera in oggetto è stato conteggiato sulla planimetria allegata all'ultima pratica edilizia autorizzata comprendendo i vani dell'alloggio del custode (trattandosi di superficie utile) ed escludendo la camera ricavata dai servizi (superficie accessoria). La struttura risulta avere un totale di 49 camere.

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

- **n. 44 camere doppie/matrimoniali** (comprehensive dei vani dell'alloggio per il custode).

- **n. 2 camere singole**

- **n. 2 camere triple**

- n. 1 camera quadrupla

**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 del piano terra (che ha di h. 2,20 m) a quella dei balconi e dei portici e il coefficiente 0,10 alla superficie della zona a parcheggio della corte.

**Totale superficie lorda rettificata:**

La superficie lorda rettificata (**superficie commerciale**) dell'albergo ammonta a **2.270,34 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 .

Utilizzando i valori unitari rilevati, per il bene pignorato, risultano i seguenti valori:

**1. con il valore unitario a camera:**

n. 41 camere matrimoniali x € 30.000,00 a camera = € 1.230.000,00

n.1 alloggio per il custode (tre vani abitabili più servizi) = € 90.000,00

n.1 camera quadrupla x € 45.000,00 a camera = € 45.000,00

n.2 camere triple x € 39.000,00 a camera = € 78.000,00

n. 2 camere singole x € 20.000,00 a camera = € 40.000,00

Valore totale:

€ 1.230.000,00 + € 90.000,00 + € 45.000,00 + € 78.000,00 + € 40.000,00 = **€ 1.483.000,00**

**2. con il valore unitario a mq:**

mq 2.270,34 x € 700,00/mq = € 1.589.238,00 arrotondato a **€ 1.589.000,00.**

### 3. media dei valori

(€ 1.483.000,00 + € 1.589.000,00)/2 = **€ 1.536.000,00**. (valore di stima totale ordinario).

#### Detrazioni al valore ordinario

a) per le spese, gli onorari e gli scomodi dovuti:

- per la regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi, non quantificabili senza la predisposizione del relativo progetto di sanatoria,
- per la presentazione della pratica di abitabilità (necessaria anche in caso di rimozione delle opere abusive) e la relativa predisposizione e reperimento di tutta la corposa documentazione necessaria,

si applica il coefficiente di riduzione 0,97%:

€ 1.536.000,00 x 0,97 = € 1.489.920,00.

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

€ 1.489.920,00.– 10% = € 1.340.928,00. arrotondato a € 1.341.000,00.

Il **valore di stima finale** del bene pignorato risulta **€ 1.341.000,00**.

(Euro un miliontrecentoquarantunomila).

#### **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 esclusiva), si ritiene l'immobile **non divisibile**.

\*\*\*

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

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

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori del settore immobiliare (associazioni degli albergatori, agenzie immobiliari, siti specializzati, ecc.) è emerso che gli hotel turistici a tre stelle, siti a Cesenatico a breve distanza dalla spiaggia, con analoghe caratteristiche e

dotazioni, sono locati annualmente ad un prezzo unitario compreso tra € 1.350,00 e € 1.700,00/camera.

Considerando la zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto (Valverde), la distanza dalla spiaggia, la sua vetustà, l'attuale stato di manutenzione delle sue rifiniture e i servizi di cui è dotato, risulta congruo per la stima del valore di **locazione annuale** dell'immobile pignorato il **prezzo unitario** ricompreso nell'intervallo dei valori rilevati sul mercato di **€ 1.450,00** per le camere doppie autorizzate e per ognuno dei tre vani dell'alloggio del custode.

Applicando gli stessi coefficienti di differenziazione utilizzati per la stima delle camere, risultano i seguenti ulteriori valori (arrotondati) € 950,00 per le camere singole e € 1.900,00 per le camere triple e € 2.200,00 per le camere quaduple.

**Calcolo del valore locativo annuale dell'immobile:**

€ 1.450,00 /camera doppia x n. 44 + € 950,00 /camera singola x n. 2 + € 1.900,00 /camera tripla x n. 2 + € 2.200,00 camera quadrupla = **€ 71.700,00**

(settantunomilasettecento euro).

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

\*\*\*

**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 dell'esecutato è il seguente:

\*\*\*\*\*

\*\*\*

**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.**

Non ne risultano.

\*\*\*

**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 è 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 vendita ....ad inviare copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore....., nonché a depositare entro il medesimo termine in Cancelleria in via telematica l'elaborato con tutti gli allegati....**

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine 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\e 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, 5 ottobre 2025

L'E.S.

**Arch. Elia Morandi**

**ELENCO ALLEGATI:**

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 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** AUTORIZZAZIONE VV.FF.
- all. 9** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA
- all. 12** CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE