

COPIA PRIVACY**TRIBUNALE DI FORLÌ**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

E.I. N.4/2022 riunita con N.114/2024**rev. febb.2025****INTEGRAZIONE A SEGUITO DEGLI ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024**

ALLEGATO A (LOTTO B)

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI
INTERA PROPRIETA' DI HOTEL XXXXXXXX e DEPENDANCE con PISCINA

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Intero compendio alberghiero formato da Hotel Xxxxxxx, dependance "La Xxxxx Hotel xxxxxxxx" e piscina con area di pertinenza delimitata da tre strade (viale Bernini, Viale Carracci e Viale Reni), in viale Bernini n.46 e n.48 a Valverde di Cesenatico in area posta nelle vicinanze del mare.

N.2 porzioni di area urbana di uso pubblico rispettivamente occupate da strada/marciapiede fra viale Bernini angolo Viale Carracci e fra Viale Bernini angolo Viale Reni.

Le dotazioni del compendio immobiliare sono: n.38 camere di cui 12 triple, 24 doppie e 2 singole, n.2 alloggi di cui uno del custode, servizi/camere per il personale, ascensore, parcheggio privato e piscina.

Inseguito agli allagamenti di ottobre 2024 sono stati rilevati danni sia alla struttura che agli impianti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'Hotel Xxxxxxx è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 39, part. 421, Sub 1 graffato Sub 3, Cat. D/2, piani T,1,2,3,4,5, € 10.122,56.

La dependance "La Xxxxx Hotel Xxxxxxx" con piscina è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 39, part. 420 Sub 7, Cat. D/2, piani T,1,2, € 1.984,00.

L'area di pertinenza è censita al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 39 Part. 421 (Ente Urbano di mq 1053) e Foglio 39 Part. 420 (Ente Urbano di mq 598).

Area urbana (strada e marciapiedi) censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 39 Part. 420 Sub 5 (Cat. F/1) e Foglio 39 Part. 421 Sub 2 (Cat. F/1).

CONFINI

La proprietà confina su 3 lati con strade (viale Bernini, viale Carracci e viale Reno) e su 1 lato con due distinte proprietà: Foglio 39 Part. 505 (XXXX. di XXXXXX XXXXX e & s.n.c.) e Foglio 39 Part. 464 (Hotel XXXXX di XXXXXXXXXX XXXXXX s.n.c.).

PERTINENZE

Intera proprietà dell'Hotel XXXXXX e della dependance con piscina.

SANATORIA DEI BENI LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

La difformità rilevate sono in parte da sanare (modifiche interne).

L'immobile è in possesso di titolo abilitativo, di fine lavori e di certificato di abitabilità; non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti.

STATO DI POSSESSO

La proprietà è libera.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'albergo risulta in classe energetica "G" (EP gl,nren 289,48 KWh/mq anno) con validità dell'attestato fino al 03.12.2025.

La dependance risulta in classe energetica "C" (EP gl,nren 404,54 KWh/mq anno) con validità dell'attestato fino al 28.04.2024.

La porzione di dependance ad abitazione risulta in classe energetica "D" (EP gl,nren 188,43 KWh/mq anno) con validità dell'attestato fino al 15.02.2026.

La porzione di dependance ad albergo risulta in classe energetica "D" (EP gl,nren 379,29 KWh/mq anno) con validità dell'attestato fino al 09.03.2030.

STIMA DEL BENE

Il più probabile valore di mercato per l'intera proprietà, decurtato del costo per assenza di garanzia per vizi del bene venduto è

€ 1.307.000,00

Cesena, 28.02.2025

CTU Stimatore Arch. Enrica Rossi