

**PERIZIA PRIVACY**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ**

**Esecuzione Immobiliare**

**n. 4/2022 riunita con n. 114/2024**

promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXX 3 S.R.L.

contro

XXXXXXXX S.R.L.

XXXXXXXX XXXXXXXX

XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX

\*\*\*\*\*

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. FABIO SANTORO**



**LOTTO B**

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA (rev.01 febb 2025)**

**CUSTODE GIUDIZIARIO**

**DOTT.SSA ALESSANDRA BUCCHI**

**CTU STIMATORE**

**DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI**

via dell'Arrigoni, 308 - 47522 Cesena (FC) - C.F. RSSNRC71A52C573P - P.IVA 02663120406

MAIL [enricarossiarchitetto@gmail.com](mailto:enricarossiarchitetto@gmail.com) - PEC [enrica.rossi@archiworldpec.it](mailto:enrica.rossi@archiworldpec.it)

SOMMARIO

<b>00) PREMESSA – INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE A SEGUITO DI ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024</b>	pag.4
<b>01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>	pag.4
<b>02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA</b>	pag.5
<b>02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE</b>	pag.5
<b>02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI</b>	pag.9
<b>02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE</b>	pag.10
<b>02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO</b>	pag.12
<b>02.05) DANNI E STATO DI CONSERVAZIONE A SEGUITO DEGLI ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024</b>	pag.29
<b>02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA</b>	pag.36
<b>03) VERIFICHE PROPRIETA'</b>	pag.41
<b>03.01) PROPRIETA'</b>	pag.41
<b>03.02) TITOLO DI PROVENIENZA</b>	pag.42
<b>04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI</b>	pag.43
<b>05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI</b>	pag.50
<b>06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI</b>	pag.50
<b>07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</b>	pag.50
<b>08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI</b>	pag.51
<b>08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE</b>	pag.51
<b>08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG</b>	pag.51
<b>09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI</b>	pag.52
<b>10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE</b>	pag.53
<b>11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU</b>	pag.54
<b>13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA</b>	pag.55
<b>13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI</b>	pag.55
<b>13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI</b>	pag.58

<b>13.03) REGOLARITA' EDILIZIA</b>	pag.59
<b>14) OPERE ABUSIVE</b>	pag.59
<b>15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO</b>	pag.60
<b>16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE</b>	pag.60
<b>18) ACCATASTAMENTI</b>	pag.61
<b>19) VARIAZIONI COLTURALI</b>	pag.62
<b>20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI</b>	pag.62
<b>20.01) CRITERI ADOTTATI</b>	pag.62
<b>20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE</b>	pag.63
<b>20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	pag.67
<b>20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI</b>	pag.67
<b>20.05) VALORE DI STIMA FINALE</b>	pag.69
<b>21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO</b>	pag.70
<b>22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA</b>	pag.70
<b>23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA</b>	pag.71
<b>24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO</b>	pag.71
<b>25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO</b>	pag.71
<b>26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA</b>	pag.73
<b>27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE</b>	pag.73
<b>28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA</b>	pag.73
<b>29) ISTANZE DI PROROGA</b>	pag.73
<b>30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"</b>	pag.74
<b>31) DEPOSITO</b>	pag.74

**ELENCO ALLEGATI E NOTE FINALI DELL'ESPERTO**

pag.75

La sottoscritta ARCH. ENRICA ROSSI, con studio professionale in Cesena, Via dell'Arrigoni n.308, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al N.733, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 21 ottobre 2022 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 25 ottobre 2022 e nomina del 16.09.2024 sempre da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro per la riunione delle procedure (4/2022 e 114/2024),

vista la richiesta di integrazione della perizia inseguito agli eventi calamitosi di ottobre 2024, visti i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario Dott.ssa Alessandra Bucchi e a personale specializzato, in data 03.12.2022, 17.02.2023, 20.12.2024 e 10.01.2025, descrive quanto segue:

#### **00) PREMESSA**

##### **INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE A SEGUITO DI ALLAGAMENTI OTTOBRE 2024**

La presente relazione tecnico estimativa, come richiesto dal G.E. il 20.10.2025, si pone l'obiettivo di integrare la perizia depositata il 27.04.2023 (E.I. N. 4/2022) e successivamente integrata il 07.10.2024 per riunione di procedure (E.I. 4/2022 con E.I. 114/2024).

Tale integrazione si è resa necessaria per i danni causati alle strutture dell'Hotel Xxxxxxx inseguito agli allagamenti derivanti dalle intense piogge del mese di ottobre 2024.

Pertanto nell'ambito della presente relazione integrativa verranno descritti ed analizzati i danni arrecati al compendio dell'Hotel Xxxxxxx che nell'ambito della procedura espropriativa è indicato come lotto B ed è formato da Hotel Xxxxxxx, dependance "La Xxxxx" e piscina.

A seguito del sopralluogo del 20.12.2024 e del 10.01.2025 sono infatti emersi diversi danni causati alle strutture dei piani terra, piano interrato e piano seminterrato sia all'Hotel che alla dependance nella quale è collocata anche la centrale degli impianti della piscina.

La presente relazione tecnico estimativa verrà integrata con specifici capitoli di analisi delle problematiche riscontrate e calcolo della spesa da portare in deduzione al valore precedentemente definito.

Si precisa inoltre che poiché la relazione tecnico estimativa della procedura iniziale (E.I. 4/2022) poi riunita con E.I. 114/2024 è stata depositata il 27.04.2023, l'arco temporale intercorso non ha cambiato i parametri valutativi utilizzati per quantificare il valore del compendio immobiliare e pertanto la presente relazione integrativa non modificherà le sezioni tecniche riferite all'identificazione degli immobili, all'esistenza di formalità/vincoli, alla destinazione/regolarità urbanistica, ai criteri di stima, alla scelta degli immobili comparabili e alla determinazione del valore finale.

Verranno invece introdotti nuovi capitoli descrittivi delle problematiche riscontrate post allagamenti del 2024 con i relativi capitoli di quantificazione della spesa da sostenere per ripristinare la funzionalità della struttura.

**01) PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA (AR), IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARA' RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.**

La società debitrice, il debitore e i comproprietari sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso sia la sede legale che il domicilio, in data 09 gennaio 2023, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo per ciascun lotto ("A" colonia sole mare e "B" hotel Xxxxxxx), previo accordo con il custode giudiziario Dott.ssa Alessandra Bucchi.

La spedizione della raccomandata ha avuto esito positivo per il signor XXXXXXXX XXXXXXXX, esito positivo per le comproprietarie (XXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX) e esito negativo per la società XXXXXXXX s.r.l. con riconsegna per compiuta giacenza.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione del CTU stimatore è stato possibile eseguire il sopralluogo il 27 febbraio 2023 alle ore 8,30 (lotto A) e alle ore 10,30 (lotto B).

Si allegano le raccomandate con le ricevute di ritorno e la compiuta giacenza (v. All. 01).

Successivamente, inseguito agli eventi calamitosi di ottobre 2024, nell'area dell'Hotel Xxxxxxx sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi in accordo con la proprietà ed il custode giudiziario.

Tali sopralluoghi si sono svolti il 20.12.2024 in presenza di un rappresentante della proprietà, del custode giudiziario e del CTU Stimatore ed il 10.01.2025 in presenza di un rappresentante della proprietà, del CTU Stimatore e di due tecnici installatori specializzati in impianti idraulici ed impianti elettrici.

**02) IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE.**

**02.01) IMMOBILI RISULTANTI DAL PIGNORAMENTO - IDENTIFICAZIONE - PIENA PROPRIETA' HOTEL XXXXXXXX E LA XXXXX (DEPENDANCE)**

relativamente a:

- *Fabbricato ad uso alberghiero (Hotel Xxxxxxx) a Valverde nel Comune di Cesenatico e relativa dependance (La Xxxxx)*



FOTO 01 - VIALE BERNINI



FOTO 02 - HOTEL



FOTO 03 - HOTEL



FOTO 04 - VISTA DAL TERRAZZO  
DI COPERTURA LATO MARE



FOTO 05 - CONTESTO



FOTO 06 - VIALE BERNINI ANGOLO  
VIALE RENI

Hotel XXXXXXX con terreno di pertinenza distribuito su 6 piani fuori terra e dependance "La XXXXX" distribuita su 3 piani con terreno di pertinenza e piscina.

I due fabbricati sono confinanti e le aree di pertinenza costituiscono un unico cortile destinato a parcheggio privato e a carico/scarico dei mezzi di servizio per l'albergo e le strutture collegate.

I 2 fabbricati oggetto di pignoramento, essendo entrati nella disponibilità della proprietà in tempi successivi (Hotel XXXXXXX ante 1967 e Dependance 1989), nel 1990, a seguito di piano di riqualificazione turistica del Comune di Cesenatico, vengono accorpati nell'Hotel XXXXXXX attraverso una specifica convenzione con il Comune.

Tale convenzione stipulata nel 1990, oltre a consentire il cambio di destinazione d'uso della "XXXXX" da funzione residenziale ad alberghiera come dependance dell'Hotel XXXXXXX, autorizza anche la costruzione della piscina nel cortile esterno ed inoltre vincola da un punto di vista edilizio ed urbanistico la struttura della dependance ad essere asservita all'Hotel XXXXXXX.

Infatti la struttura della dependance non avrebbe le caratteristiche fisiche per ospitare un'attività alberghiera autonoma e il vincolo urbanistico apposto ne impone l'uso asservito ad una "casa madre albergo" posta ad una distanza massima di ml 100 dalla sua ubicazione.

La XXXXX dell'Hotel XXXXXXX costituisce pertanto estensione dell'albergo e non può essere destinata ad un uso differente da quello alberghiero e nemmeno collocata ad una proprietà estranea dall'Hotel XXXXXXX.

Considerando la natura e le caratteristiche delle unità oggetto di esecuzione, pertanto, nella presente relazione tecnico estimativa verrà valutato un LOTTO UNICO.

Si precisa che fra le particelle che costituiscono l'area esterna dei due fabbricati sono state pignorate anche 2 aree urbane censite al Catasto fabbricati Foglio 39 Part. 420 sub 5 (area privata di uso pubblico) e Foglio 39 Part. 421 sub 2 (area privata di uso pubblico) rispettivamente identificate come aree destinate a strada pubblica.

Queste aree destinate a strada sono oggi occupate dalla viabilità, dai marciapiedi e dalle aiuole e sono collocate su viale Bernini angolo viale Reni e su viale Bernini angolo viale Carracci e come prescritto da D.C.C. 25/1967 sono gravate da uso pubblico.

Tale uso pubblico su area privata è ormai consolidato negli anni ed anche se sarebbe auspicabile una regolare demanializzazione delle aree per configurare correttamente l'uso pubblico con la proprietà pubblica, ad oggi il valore commerciale di queste aree private (strada e marciapiedi) ad uso pubblico è praticamente nullo.

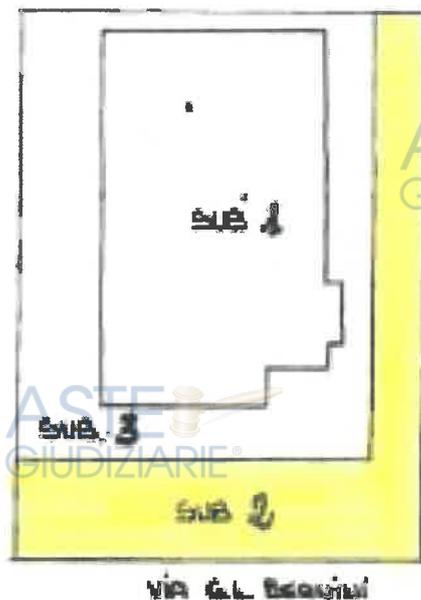
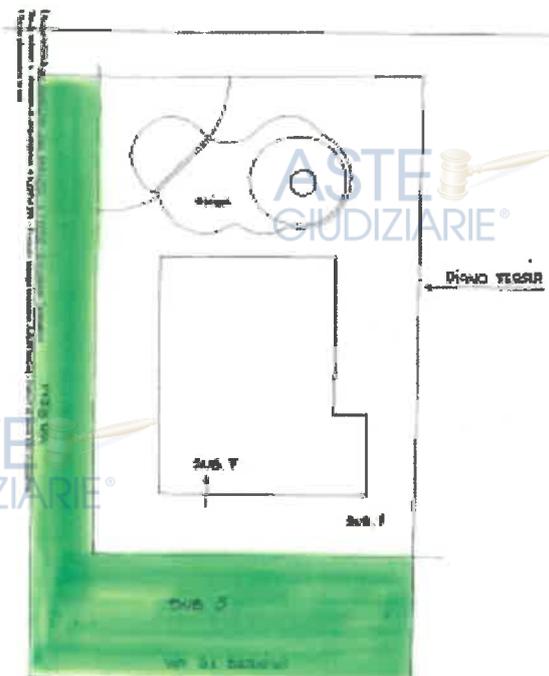
L'Hotel Xxxxxxx (albergo e dependance) si inserisce in un contesto completamente edificato con fabbricati multipiano principalmente a carattere alberghiero e residenziale.

La proprietà trovandosi in angolo fra 3 strade (viale Bernini, viale Reni e viale Carracci) risulta isolata dagli edifici circostanti ma presenta distanze minime dai confini sia verso le strade che verso il confine edificato sul retro.

L'accesso carrabile per i clienti e per i servizi dell'albergo è unico e si trova su viale Bernini.

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'hotel, rispetto la località Valverde di Cesenatico è di tipo turistico/ricettivo e la vicinanza del mare ad una distanza di circa ml 200 dagli stabilimenti, colloca la struttura in una posizione di primissimo rilievo, ottimale per l'intero indotto turistico.

Il tessuto edilizio risulta altamente edificato e soprattutto nei mesi estivi risulta carente di infrastrutture per la viabilità come parcheggi pubblici o opere di urbanizzazione (marciapiedi, piste ciclabili, aiuole ecc...).



**PIANO TERRA**

Così costituito, il compendio immobiliare alberghiero che comprende anche dependance e piscina, è formato da 38 camere per una capienza complessiva di n. 92 posti letto, così distinti:

- n. 24 camere doppie di cui 7 in dependance
- n. 6 camere quadruple
- n. 6 camere triple
- n. 2 camere singole

Fra le dotazioni e i servizi sono inoltre presenti n. 1 camera per il personale e n. 2 alloggi per il custode che si trovano a piano terra della dependance sul fronte strada e vengono utilizzati anche da persone estranee all'attività alberghiera.

Fra le dotazioni dell'albergo è sicuramente importante notare la presenza di piscina, di ascensore nella struttura principale multipiano e di parcheggio privato per i clienti che comunque non soddisfa la richiesta di parcheggio necessaria per il numero di camere presenti soprattutto nei periodi estivi.

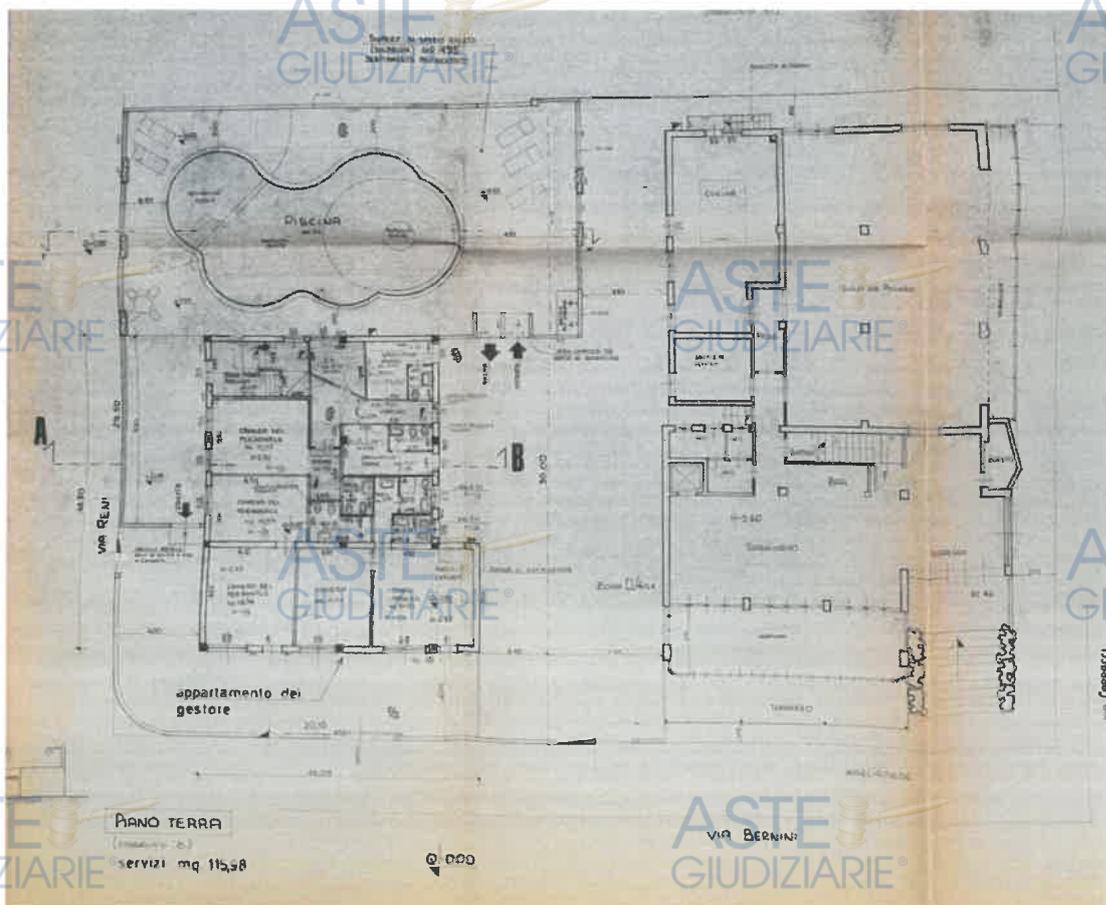
Alle date dei sopralluoghi (03.12.2022, 27.02.2023, 20.12.2024 e 10.01.2025), il compendio immobiliare, pur in condizioni di chiusura stagionale, si presentava ben identificato, identificabile e facilmente accessibile.

\*\*\*\*\*

Oggi la struttura ha avuto l'ultima gestione dal 15 aprile 2024 al 15 settembre 2024, pertanto risulta chiusa.

Ad esclusione dei lavori di ripristino post allagamenti di ottobre 2024, la struttura necessita dei normali lavori di manutenzione ordinaria di chiusura stagionale ed è pertanto in condizioni di efficienza ed immediato utilizzo.

Oggi entrambi gli alloggi per il custode o il personale situati a piano terra della dependance "La Xxxxx" risultano liberi.



PLANIMETRIA GENERALE

**02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI**

➤ HOTEL XXXXXXXX

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (C574) in viale Bernini n.46 (FC)

Foglio 39 Part. 421 sub 1 graffato con Foglio 39 Part. 421 sub 3 categoria D/2 - R.C. € 10.122,56

con terreno di pertinenza (Foglio 39 Part. 421 - ente urbano di mq 1.053)

➤ Area urbana (strada ad uso pubblico viale Bernini angolo viale Carracci)

Foglio 39 Part.421 sub 2 (Categoria F/1)

Il tutto per la piena e intera proprietà a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

➤ LA XXXXX DEPENDANCE HOTEL XXXXXXXX

Fabbricato censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (C574) in viale Bernini n.48 (FC)

Foglio 39 Part. 420 sub 7

categoria D/2 - R.C. € 1.984,00

con terreno di pertinenza (Foglio 39 Part. 420 - ente urbano di mq 598)

➤ Area urbana (strada ad uso pubblico viale Bernini angolo viale Reni)

Foglio 39 Part.420 sub 5 (ente urbano di mq 314)

Categoria F/1

Il tutto per la quota di 1/2 a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), per la quota di 1/4 a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per la quota di 1/4 a XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX). Complessivamente l'intero.

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 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Foglio 39 Part. 464 (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Per la proprietà in esame, oggetto di pignoramento, direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione territorio, risultano richiesti ed allegati i seguenti documenti:

Mappa catastale, Planimetria catastale del fabbricato, visure catastali (v. All. 03).

**02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEI PIGNORAMENTI E NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE DEI MEDESIMI CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI**

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - REP. N. 3411 del 21.12.2021

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

**UNITA' NEGOZIALE 2**

Catasto Fabbricati

Foglio 39 Part. 421 sub 1 graffato Foglio 39 Part. 421 sub 3 - Cat. D/2 – piano T,1,2,3,4,5 – viale Gian

Lorenzo Bernini n.46

Catasto terreni

Foglio 39 Part. 421 – ente urbano di Mq 1.053 – viale Gian Lorenzo Bernini

Catasto Fabbricati

Foglio 39 Part. 421 sub 2 – area urbana – viale Gian Lorenzo Bernini

**UNITA' NEGOZIALE 3**

Catasto Fabbricati

Foglio 39 Part. 420 sub 7 - Cat. D/2 – piano T,1,2 – viale Gian Lorenzo Bernini n.48

Catasto terreni

Foglio 39 Part. 420 – ente urbano di Mq 598 – viale Gian Lorenzo Bernini

Catasto Fabbricati

Foglio 39 Part. 420 sub 5 – area urbana – viale Gian Lorenzo Bernini

**NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 11.01.2022**

(Registro Particolare 289 Registro Generale 398)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

**QUADRO D**

*IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 2.920.795,51 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO IN RELAZIONE AL QUADRO B SI PRECISA CHE: L'IMMOBILE N.1 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 DI CUI AL FOGLIO 39 MAPP. 421 SUB 1 GRAFF. SUB 3 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO T-1-2-3-4-5; L'IMMOBILE N.1 DI CUI AL FOGLIO 39 MAPP 420 SUB 7 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO T-1-2.*

**COMMENTI**

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di

pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

Le aree urbane (categoria F/1) sono aree private ad uso pubblico occupate da strada e marciapiedi rispettivamente su viale Bernini angolo viale Carracci e su viale Bernini angolo viale Reni.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE - REP. N. 2186 del 01.07.2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

UNITA' NEGOZIALE 1

Catasto terreni

Foglio 39 Part. 421 sub 5 – area urbana – viale Gian Lorenzo Bernini

Catasto Fabbricati

Foglio 39 Part. 420 sub 7 - Cat. D/2 – piano T,1,2 – viale Gian Lorenzo Bernini n.48

Foglio 39 Part. 420 – ente urbano di mq 598– viale Gian Lorenzo Bernini

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 15.07.2024

(Registro Particolare 8932 Registro Generale 12364)

Le generalità, i dati catastali, gli immobili descritti e i soggetti coinvolti, indicati nella Nota di trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare sono corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

QUADRO D

*IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 75.000,00 CIASCUNA E IN SOLIDO TRA LORO L'ULTERIORE SOMMA DI E 2.828,40 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO.*

COMMENTI

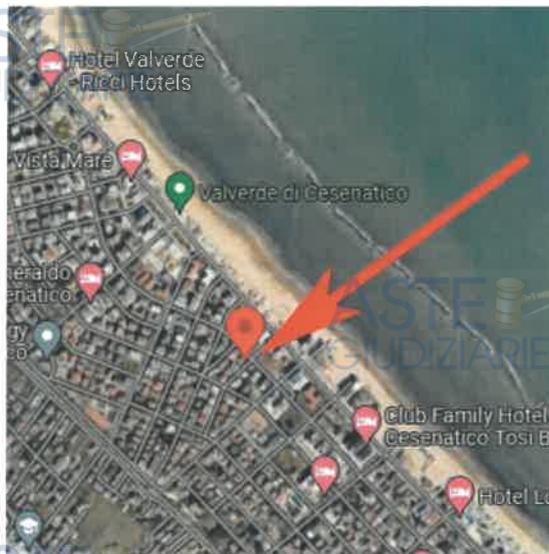
Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

L'area urbana (categoria F/1) è un'area privata ad uso pubblico occupata da strada e marciapiedi su viale Bernini angolo viale Reni.

Con entrambi i pignoramenti si viene a costituire la proprietà piena ed intera di Hotel "Xxxxxxx" e la Dependance "La Xxxxx".

I pignoramenti non si allegano in quanto già presenti nel fascicolo delle procedure esecutive.

## 02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RILIEVO FOTOGRAFICO HOTEL XXXXXXXX E LA XXXXX (DEPENDANCE)



Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato dall'Hotel Xxxxxxx e dalla dependance "La Xxxxx Hotel Xxxxxxx", rispettivamente distribuiti su n. 6 piani e su n. 3 piani.

L'Hotel Xxxxxxx si divide in:

- piano terra: porticato con aree destinate a parcheggio privato di auto/biciclette, cantine, centrale termica e locali a servizio;
- piano primo: reception, soggiorno, cucina, sala da pranzo, bagni e locali di servizio;
- piano secondo, terzo e quarto: camere con bagno, locali a servizio e balconi;
- piano sottotetto: vani di servizio e terrazzo di copertura "solarium".

La dependance "La Xxxxx Xxxxxxx" si divide in:

- piano terra: 2 alloggi custode e personale, camera personale, centrale termica, vano impianti piscina, bagni e spogliatoi clientela;
- piano primo: camere, bagni e balconi;
- piano sottotetto: vano ripostiglio con finitura grezza.

Fra le dotazioni principali dell'intero compendio sono presenti parcheggio privato, piscina e ascensore nella struttura principale.

Il complesso alberghiero così costituito è formato da n. 38 camere di cui 24 doppie, 6 quadruple, 6 triple e 2 singole; inoltre sono presenti n. 2 alloggi del custode/personale, una camera personale servizi all'albergo e servizi alla piscina.



FOTO 07 - VIALE CARRACCI



FOTO 08 - VIALE CARRACCI



FOTO 09 - PISCINA HOTEL



FOTO 13 - HOTEL



FOTO 14 - HOTEL



FOTO 15 - VISTA LATERALE  
HOTEL



FOTO 64 - PARCHEGGIO PRIVATO



FOTO 65 - DEPENDANCE



FOTO 66 - VISTA LATERALE

Attualmente la struttura è libera e l'ultimo contratto di locazione è scaduto il 31.10.2024.

L'ultima gestione era concessa in locazione alla società XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXX C. con sede a Cesenatico in viale Carracci n. 46 (P.IVA 03624960401).

Il periodo di validità era dal 01.02.2021 al 31.10.2024 e il canone annuo era pari a € 15.000 da versare entro il 30.09 di ciascun anno (spese di manutenzione ordinaria/straordinaria sono a carico del conduttore).

Il fabbricato dell'albergo è di impianto rettangolare ai piani terra e primo e di impianto ad "L" per i piani superiori adibiti a camere.

Le altezze utili interne sono cm. 215 a piano terra adibito a parcheggio e servizi, cm. 360 a piano

primo per i servizi della zona giorno, da cm. 295 a cm. 300 per i piani delle camere e cm. 270 al colmo di copertura per il piano sottotetto.

La dependance è anch'essa di impianto rettangolare con altezza utile di cm. 270 al piano terra, cm. 300 al piano primo dove ci sono le camere dei clienti ed altezza non abitabile per il piano sottotetto allo stato grezzo.

La struttura edilizia dell'Hotel principale risale al 1961 e quella della dependance invece risale al 1966: l'uno è stato concepito e progettato come albergo fin dall'inizio mentre la dependance è stata progettata come abitazione, successivamente trasformata in affitta camere/bar e dopo il 1989, epoca di acquisto dell'ultima proprietà, è stata asservita all'Hotel Xxxxxxx come dependance con vincolo urbanistico di struttura alberghiera (vedi Convenzione con il Comune di Cesenatico del 1990).

Le volumetrie costruite in relazione all'area esclusiva di proprietà, complessivamente pari a mq 1.651, raggiungono un indice di edificabilità molto elevato con distanze dai confini minime.

Si precisa che le aree urbane in proprietà privata con uso pubblico consolidato negli anni, costituite dalle porzioni di strada e marciapiedi rispettivamente su viale Bernini angolo viale Carracci e su viale Bernini angolo viale Reni, pur essendo state pignorate, non verranno calcolate nel valore di stima del compendio immobiliare alberghiero perché in uso pubblico e pertanto con valore venale nullo.

Entrambi i fabbricati sono realizzati in struttura muraria con balconi perimetrali in parte a sbalzo ed in parte all'interno della sagoma costruita.

Se la sagoma a terra risulta di semplice impianto rettangolare, ai piani superiori la composizione architettonica dell'albergo si arricchisce di volumetrie vuote, piene o inclinate che armonizzano le facciate con tipologie diverse di balconi seguendo una logica ripetitiva ma equilibrata e coerente.

Il disegno grafico delle aperture e dei balconi che si ripetono per ciascuna camera ad ogni piano, oltre a dotare l'impianto distributivo in maniera funzionale, consentono a ciascuna camera il raggiungimento di un buon livello di illuminazione, areazione ed introspezione dalle restanti camere.

Di differente livello è la composizione architettonica del fabbricato staccato a dependance, di impianto più povero e scatolare con copertura a due falde e balconi perimetrali a sbalzo.

Tale struttura infatti essendo stata concepita come abitazione, ha conservato i caratteri residenziali originari e pur essendo stata adattata internamente e suddivisa con le nuove funzioni legate all'Hotel Xxxxxxx, presenta degli elementi architettonici che non si armonizzano nell'insieme e soprattutto non si armonizzano con l'estetica dell'Hotel di maggior pregio sia edilizio che architettonico.

Le superfici murarie delle due strutture sono intonacate e tinteggiate di colore chiaro ma tutti gli elementi architettonici presenti che le caratterizzano come i balconi, le logge, i cornicioni e gli ingressi seguono logiche totalmente differenti che necessiterebbero di un intervento di ristrutturazione edilizia unitario per l'intero compendio immobiliare alberghiero sia da un punto di vista funzionale che estetico.

A differenza dei piani superiori che presentano un'estetica ripetitiva ma armonica e coerente, determinata dalla presenza di camere e bagni similari a tutti i piani, il piano terra presenta vani più ampi ed ulteriormente ampliati da verande o logge a sbalzo, ben illuminati da vetrine finestrate che forniscono un ottimale raggiungimento dei rapporti di illuminazione ed areazione dell'intera zona giorno.

I diversi interventi che si sono susseguiti negli anni, più che modificare l'impianto distributivo generale dell'albergo, hanno sempre cercato di fornire una migliore dotazione di funzioni: fra questi l'installazione dell'ascensore nel 1978, la costruzione di nuovi balconi nel 1986, l'installazione di chiusure per la veranda della zona giorno (convenzione Comune di Cesenatico), la costruzione della piscina nel 1989, il cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo per la struttura staccata dependance, la

creazione degli alloggi custode nel 1993, il rifacimento della copertura, la ristrutturazione di alcuni bagni, i lavori di adeguamento alla normativa antincendio e diverse opere di manutenzione straordinaria interna di epoca più recente.



**VISTA D'INSIEME**



**FOTO 10 - VIALE BERNINI ANGOLO  
VIALE RENI**



**FOTO 11 - DEPENDANCE CALYPSO  
VILLA**



**FOTO 12 - DEPENDANCE  
VILLA**



**FOTO 16 - INGRESSO HOTEL**



**FOTO 17 - INGRESSO**



**FOTO 18 - VISTA LATERALE  
DELL'INGRESSO**

Ipotizzando un utilizzo dell'albergo con la dotazione di camere esistenti, gli spazi distributivi di scale, disimpegni ed ascensore, riescono ancora a rispondere alla normativa sui requisiti sanitari e di sicurezza degli ambienti, ma in riferimento alla normativa antincendio è possibile che le aree distributive, le vie d'accesso e "fuga antincendio" come scale, ascensori, disimpegni, porte, insieme all'impiantistica dedicata al sistema antincendio, siano da verificare e riprogettare con nuove caratteristiche tecniche e funzionali.

Meno verificato ma con una problematica di sicurezza antincendio più contenuta, è l'impianto distributivo del fabbricato dependance che limitando il numero delle camere della clientela al solo piano primo è in grado di raggiungere più facilmente i requisiti minimi della suddetta normativa.



FOTO 61 - CORRIDOIO CAMERE



FOTO 62 - CORRIDOIO CAMERE



FOTO 63 - SCALA



FOTO 67 - SALA MACCHINE PISCINA



FOTO 68 - CORRIDOIO CAMERE  
DEPENDANCE



FOTO 69 - SCALA DEPENDANCE



FOTO 28 - FRONTE RETROSTANTE



FOTO 29 - VISTA LATERALE AREA  
SEMINTERRATA A PARCHEGGIO



FOTO 30 - VISTA DEL CORTILE E DEI  
MARCIAPIEDI

Il cortile esclusivo ottenuto dall'unione dei cortili dei due fabbricati è pavimentato con porfido "opus incertum" tipico degli anni '60, è di conformazione pianeggiante e raggiunge un'estensione idonea all'accesso carrabile dei clienti e delle attività di carico/scarico da parte dei fornitori di servizi.

L'area destinata al parcheggio privato è situata nel portico del piano terra della struttura in un ambito di autorimessa comune.

Gli stalli di sosta, anche se non delimitati fisicamente e non sufficienti come numero di utenti complessivo ad albergo completo, sono in grado di accogliere un discreto numero di autovetture e/o biciclette.



FOTO 19 - VISTA LATERALE AREA CARRABILE



FOTO 20 - CORTILE E MARCIAPIEDI



FOTO 21 - PARCHEGGIO INTERNO



FOTO 34 - CORTILE INTERNO



FOTO 35 - CORTILE



FOTO 36 - INGRESSO SECONDARIO



FOTO 91 - PAVIMENTO INGRESSO DEPENDANCE



FOTO 92 - PAVIMENTO CORTILE



FOTO 93 - PAVIMENTO CORTILE



FOTO 31 - INGRESSO SECONDARIO



FOTO 32 - PARCHEGGIO  
SEMINTERRATO



FOTO 33 - PARCHEGGIO  
SEMINTERRATO



FOTO 40 - PARCHEGGIO PRIVATO



FOTO 41 - AUTORIMESSA  
SEMINTERRATA



FOTO 42 - AUTORIMESSA  
SEMINTERRATA

Nell'ambito del cortile esterno, nel retro della dependance, si trova una piscina con profilo curvilineo di discrete dimensioni che completa le attività ricreative del tempo libero per gli ospiti dell'albergo.

Tale struttura ricavata a filo pavimento con bordature e rivestimenti in cotto è situata in una porzione del cortile riparata dagli edifici ed è servita da spogliatoi e bagni ricavati al piano terra della dependance con ingresso nelle vicinanze della piscina.



FOTO 37 - INGRESSO ALLOGGIO  
CUSTODE



FOTO 38 - DEPENDANCE



FOTO 39 - PISCINA HOTEL



**FOTO 109** - INFILTRAZIONI SOFFITTO SOGGIORNO



**FOTO 110** - INFILTRAZIONI PORTICO E VERANDA



**FOTO 111** - INFILTRAZIONI SOFFITTO SOGGIORNO



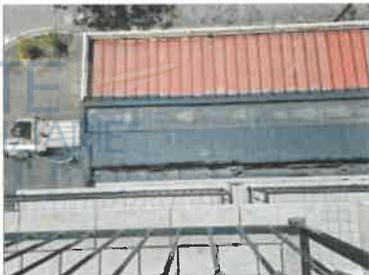
**FOTO 115** - UMIDITA' MURO SCALA



**FOTO 116** - GRADINI SCALA FESSURATI



**FOTO 117** - UMIDITA' MURATURE TERRAZZO



**FOTO 118** - VISTA DALL'ALTO



**FOTO 119** - COPERTURA VERANDA



**FOTO 120** - VANO SCALA HOTEL

Trattandosi di albergo in attività con chiusura invernale, lo stato di conservazione della struttura risulta discreto e necessita unicamente dei normali interventi di manutenzione ordinaria annuali (tinteggiatura delle superfici ammalorate, pulizia e sanificazione).

Tutte le componenti edilizie come balconi, terrazzi, parapetti, scale, copertura sommitale e copertura delle verande della zona giorno, risalgono all'epoca del fabbricato e sono pertanto da verificare costantemente sia come tenuta strutturale che come impermeabilizzazioni o trattamenti superficiali.



**FOTO 25 - VISTA DAL TERRAZZO**



**FOTO 26 - BALCONI CAMERE**



**FOTO 27 - BALCONI CAMERE**



**FOTO 22 - TERRAZZO DI COPERTURA**



**FOTO 23 - VISTA DAL TERRAZZO  
DI COPERTURA**



**FOTO 24 - VISTA DAL TERRAZZO  
DI COPERTURA**

Le finiture architettoniche di pavimenti, rivestimenti, marmi e lattronerie sono molto datati e non raggiungono più i requisiti estetici e funzionali richiesti oggi dal mercato immobiliare turistico/alberghiero.

Contemporaneamente vanno ripristinati i manti di impermeabilizzazione, migliorate le coibentazioni termiche, costruite le insonorizzazioni acustiche e rinnovate tutte le componenti edilizie secondo le normative vigenti in campo di sicurezza e prevenzione incendi



**FOTO 85 - PAVIMENTO TERRAZZO  
IN COPERTURA**



**FOTO 86 - PAVIMENTO CAMERA  
BAGNO**



**FOTO 87 - PAVIMENTO INGRESSO  
SECONDARIO HOTEL**



FOTO 88 - PAVIMENTO ESTERNO



FOTO 89 - PAVIMENTO DISIMPEGNI  
ZONA GIORNO



FOTO 90 - PAVIMENTO DISIMPEGNO



FOTO 82 - PAVIMENTO SCALA



FOTO 83 - PAVIMENTO CORRIDOIO



FOTO 84 - RIVESTIMENTO BAGNO  
CAMERA

Gli infissi esterni di camere e corridoi nei piani alti sono in alluminio di colore grigio o bronzato.

Gli infissi più recenti delle zone a giorno, spesso costituiti da portoni di accesso con eventuali dispositivi di sicurezza antincendio sono in PVC o alluminio di colore bianco.

Gli infissi delle zone di servizio sono in alluminio di colore grigio e quelli della dependance in alluminio nero o alluminio bronzato.

Le porte interne di accesso alle camere sono in legno tamburato di colore naturale con maniglia in alluminio e sistemi di chiusura a serratura tradizionale.



FOTO 73 - PORTA FINESTRA CAMERA



FOTO 74 - PORTA FINESTRA CAMERA



FOTO 75 - VISTA VERANDA



FOTO 76 - APERTURE DEPENDANCE



FOTO 77 - INGRESSO ALLOGGIO  
CUSTODE



FOTO 78 - INFISSO RIPOSTIGLIO



FOTO 79 - PORTA CON MANIGLIONE  
"ANTI PANICO"



FOTO 80 - PORTA CAMERA



FOTO 81 - MANIGLIA PORTA

Anche i bagni a servizio delle n. 38 camere presentano caratteristiche dimensionali ed un livello di finiture architettoniche che oltre a non incontrare i gusti dell'utenza contemporanea da un punto di vista estetico, non rispondono più alle normative vigenti sulla sicurezza e sull'accessibilità dei vani ad utenti con ridotta capacità motoria.



FOTO 58 - BAGNO



FOTO 59 - BAGNO



FOTO 60 - BAGNO

Mentre la copertura in sommità non manifesta problematiche di degrado da infiltrazioni, la copertura della veranda a piano primo è interessata da macchie di umidità che si trasmettono fino al controsoffitto e sono visibili ad occhio nudo.

Inoltre le murature del piano terra lasciate a vista nell'autorimessa comune porticata, denunciano diverse problematiche di umidità da risalita dal terreno che si traducono in antiestetiche macchie bianche sulle superfici murarie.

\*\*\*\*\*

Fra i tanti titoli abilitativi reperiti e i diversi procedimenti amministrativi aperti per gli interventi eseguiti negli anni sulla struttura, a seguito dei lavori di costruzione della piscina e del cambio di destinazione da residenza ad albergo della dependance, la struttura alberghiera complessiva ha ottenuto il certificato di abitabilità nel 1992 relativo alla concessione edilizia N°41/1990 e in una pratica successiva è stato ottenuto il certificato di abitabilità per l'abitazione del custode (1999).

\*\*\*\*\*

Da un punto di vista edilizio ed architettonico, l'albergo appare nel complesso ancora abbastanza funzionale alla destinazione alberghiera.

In relazione al numero di camere complessivo (38), gli ambienti destinati all'ospitalità, alla ristorazione, allo svago e ai servizi dell'albergo, risultano ancora sufficienti e proporzionati alla quantità di utenza complessiva.

Le dotazioni di ascensore, parcheggio privato e piscina completano l'offerta del servizio soprattutto in riferimento ad altre strutture alberghiere della zona ancora in esercizio.

Inoltre la posizione dell'Hotel nelle immediate vicinanze del mare e di tutte le strutture di balneazione, in un contesto urbanistico comunque ricco di servizi turistici e di aree verdi, riserva per la struttura in esame, ancora un'elevata richiesta da parte del mercato, rivolta soprattutto a famiglie e turisti che amano trascorrere nella località di Valverde anche periodi di soggiorno prolungato.

#### ✓ PIANO TERRA

Al piano terra si trovano le funzioni di accoglienza, ristorazione e svago ricreativo con le aree destinate alla clientela separate da quelle per il personale amministrativo e da quelle relative al ristorante e alla cucina; nella zona aperta al pubblico, oltre all'ingresso con l'area accoglienza e l'angolo bar, si trovano diverse zone comunicanti fra loro destinate al soggiorno, alla sala pranzo e alla veranda sull'esterno.

Al centro le scale, le zone distributive, l'ascensore ed i bagni.

I vani della zona giorno presentano una discreta dotazione di aperture finestrate, vere e proprie vetrine a tutta altezza, in grado di raggiungere un adeguato rapporto di illuminazione ed areazione per tutte le superfici presenti; anche i vani di servizio come la cucina o il locale di servizio sono dotati di adeguate aperture finestrate.

Lo stato di conservazione attuale degli ambienti è discreto ed in condizioni di utilizzo sia come finiture architettoniche interne che come arredamenti esistenti: i pavimenti, i rivestimenti e le diverse finiture d'arredo interno risalgono agli anni '90 e anche se non sono di recente installazione, rispondono ancora alle esigenze di estetica e funzionalità.



FOTO 49 - INGRESSO HOTEL



FOTO 50 - INGRESSO HOTEL



FOTO 51 - DISIMPEGNI



FOTO 46 - SOGGIORNO HOTEL



FOTO 47 - SOGGIORNO HOTEL



FOTO 48 - SOGGIORNO



FOTO 52 - INGRESSO

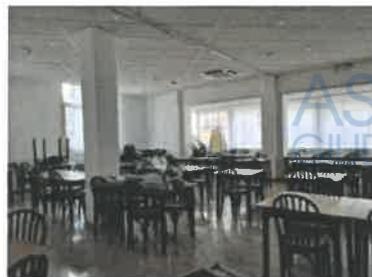


FOTO 53 - SALA DA PRANZO



FOTO 54 - DISIMPEGNO

✓ PIANO SECONDO, TERZO E QUARTO

Lo schema distributivo dei piani camera si sviluppa su impianto ad "L" con vano scala centrale e corridoio distributivo nelle due direzioni.

Ad ogni piano si accede a n. 11/12 camere dotate di bagno e balcone.

Le caratteristiche dimensionali delle camere e dei bagni raggiungono i minimi previsti dalla normativa vigente e consentono un discreto livello di flessibilità con potenzialità progettuale per future sistemazioni.

La sistemazione dei bagni, con le relative dotazioni di lavelli, wc e docce, come evidenziato anche dal rilievo fotografico allegato, manifestano condizioni estetiche molto datate e non sono oggi funzionali

ad un uso adeguato del vano.

Pavimenti, rivestimenti, infissi e porte risalgono agli anni '70 e non sono mai stati rinnovati.

Gli arredi interne delle camere, anch'essi molto datati, non soddisfano più le nuove esigenze del mercato attuale.

Il livello di finiture e arredi delle camere e dei relativi bagni è totalmente inadeguato per l'uso alberghiero.



FOTO 55 - CAMERA



FOTO 56 - CAMERA



FOTO 57 - CAMERA



FOTO 70 - CAMERA DEPENDANCE



FOTO 71 - ALLOGGIO CUSTODE



FOTO 72 - BAGNO ALLOGGIO CUSTODE



FOTO 103 - INGRESSO DEPENDANCE



FOTO 104 - CAMERA DEPENDANCE



FOTO 105 - BAGNO



FOTO 106 - CAMERA DEPENDANCE



FOTO 107 - CAMERA



FOTO 108 - BAGNO

ASTE  
GIUDIZIARIE® ✓ PIANO COPERTURA

Il piano copertura è formato da un terrazzo “solarium” con vista panoramica sul mare e da vani sottotetto ad uso servizio lavanderia dell’albergo.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



FOTO 43 - BAGNO HOTEL



FOTO 44 - SERVIZI A PIANO SOTTOTETTO



FOTO 45 - SERVIZI A PIANO SOTTOTETTO

ASTE  
GIUDIZIARIE® ✓ DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI, UTENZE E ALLACCI

Ad esclusione dell’alloggio del custode, l’albergo non è dotato di impianto di riscaldamento.

La produzione di acqua calda sanitaria è prodotta da un generatore a gas naturale con scambiatore ed accumulo in idonea centrale termica a piano terra.

L’impianto di raffrescamento è del tipo a pompa di calore con unità interne canalizzate e unità esterne sul terrazzo di copertura.

L’impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con tubazioni e scatole in PVC, munite di interruttori, prese e relative placche.

L’impianto idro-sanitario dei bagni e della cucina risale agli anni della costruzione del fabbricato ed è del tipo sottotraccia.

Gli impianti della piscina sono collocati in idoneo vano tecnico a piano terra della dependance e si suddividono in impianto di filtrazione tramite filtri ed elettropompa centrifuga, impianto chimico/disinfezione tramite soluzione clorata immessa con pompa dosatrice elettromagnetica e impianto di circolazione con ugelli di afflusso, bocchette e punti di scarico.

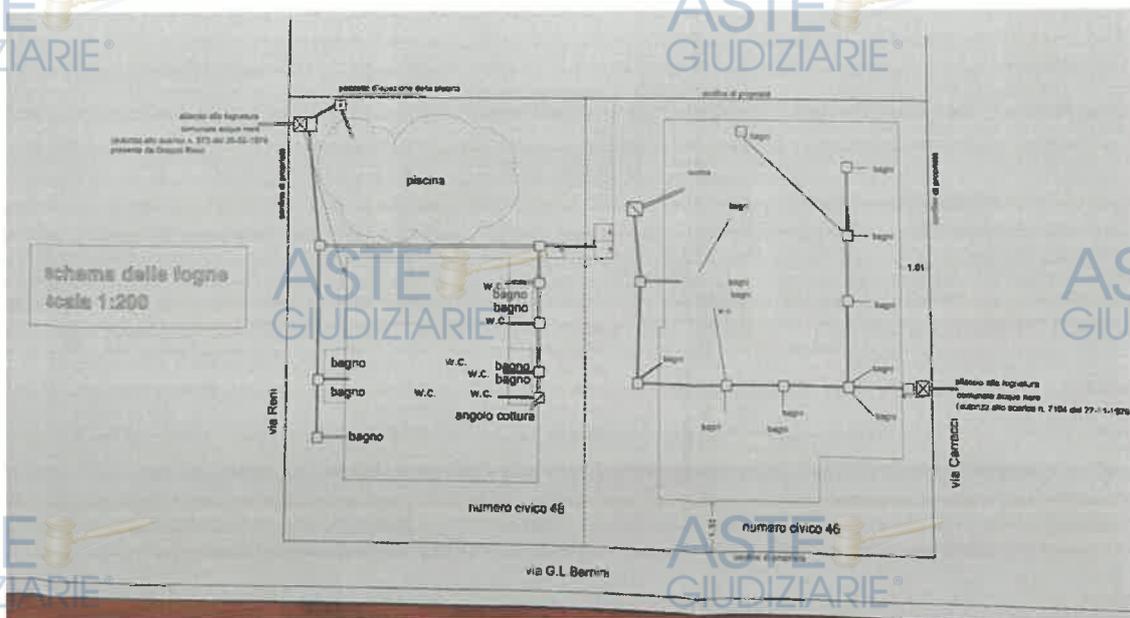
Trattandosi di attività in esercizio, la proprietà in esame è dotata di certificato di prevenzione

incendi, di autorizzazione AUSL/ARPA e di nulla osta allo scarico in acque reflue.

In merito alla fognatura bianca si precisa che l'acqua piovana viene raccolta dai canali di grondaie, pluviali e linee a pavimento esterno con una parte di dispersione nel terreno e una parte in immissione nella fognatura pubblica.

Le utenze di gas, acqua, enel e telecom sono autonome e allacciate alle linee dei sottoservizi presenti nella strada pubblica.

Sarà comunque a carico dell'acquirente fare verificare a sue spese gli impianti tecnologici esistenti (elettrico, idrico-sanitario, gas e scarico), per prevenire eventuali problematiche connesse all'eventuale mancata manutenzione ordinaria e/o controllo dell'efficienza da parte dei precedenti proprietari o gestori.



**SCHEMA FOGNATURE**



**FOTO 94 - ASCENSORE**



**FOTO 95 - MACCHINARI PISCINA**



**FOTO 96 - MACCHINARI PISCINA**



FOTO 97 - IMPIANTO  
RAFFRESCAMENTO



FOTO 98 - RAFFRESCAMENTO  
UNITA' INTERNA



FOTO 99 - ESTINTORE



FOTO 100 - RAFFRESCAMENTO  
UNITA' ESTERNE



FOTO 101 - IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 102 - RAFFRESCAMENTO  
UNITA' ESTERNA

✓ CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

La dotazione di aree e servizi dell'Hotel Xxxxxxx comprensivo di dependance è:

- N. 38 camere di cui 24 doppie, 6 quadruple, 6 triple e 2 singole
- Camere del personale sia nell'hotel che nella dependance di cui alcune in vani ripostiglio del piano terra/seminterrato
- Parcheggio privato nel piano terra porticato
- N. 2 alloggi di cui 1 del custode
- Piscina
- Cortile esterno comprensivo di sagome dei fabbricati mq 1.651

Le dotazioni della struttura alberghiera sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (Denuncia Inizio Attività P.G.N. 30644 del 07.10.2010) con successiva verifica in loco di alcuni singoli parametri plano-altimetrici che hanno confermato la rispondenza generale delle planimetrie alle consistenze complessive esistenti sul posto.

Non è stato eseguito, quindi, alcun rilievo plano-altimetrico di dettaglio, poiché la completezza degli elaborati grafici dell'ultimo progetto approvato e allegato, mette l'acquirente in condizioni di poter effettuare tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile; rimane comunque a carico dell'acquirente effettuare altre verifiche, eventualmente ritenute necessarie, opportune e propedeutiche,

sia in loco e sia eventualmente anche presso il Comune di Cesenatico.

Sulla base delle disposizioni vigenti in materia urbanistica e catastale, la proprietà in esame presenta alcune difformità edilizie interne che sono sanabili e che non limitano la relativa commerciabilità; fra queste sono state individuate anche alcune "tolleranze grafiche e costruttive" (art. 19 bis ex L.R. 23/2004).

Ai fini della regolarizzazione delle difformità o tolleranze costruttive, si precisa che il CTU Stimatore, di seguito descriverà le modalità d'intervento e risoluzione, ma che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle sanatorie edilizie o delle tolleranze costruttive in sede di agibilità.

Inoltre si precisa che le ipotesi di tolleranza costruttiva e/o sanatoria, si basano sulla comparazione fra lo stato dei luoghi rilevato e gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi validi reperiti presso l'Archivio dell'Amministrazione Comunale tramite consultazione e ricerche; ma poichè la catalogazione degli archivi è spesso disarticolata e di difficile consultazione, non si può avere la certezza che tutti gli atti ufficiali esistenti che interessano una proprietà, vengano trovati e forniti al richiedente.

E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno essere affrontate e valutate in un secondo tempo a cura e spese dell'acquirente interessato.

#### **02.05) DANNI E STATO DI CONSERVAZIONE A SEGUITO DEGLI ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024**

In ottobre 2024 le condizioni metereologiche hanno provocato una grave emergenza che ha interessato l'intero compendio immobiliare dell'Hotel Xxxxxxx sito in viale Bernini a Valverde di Cesenatico.

Gli eventi metereologici hanno raggiunto una tale portata di acqua piovana in pochi giorni che non è stata regolarmente ricevuta dal sistema fognario e dal mare Adriatico.

A fine ottobre quindi sia nell'area in esame che su diverse proprietà del lungomare si sono generati diversi allagamenti che hanno interessato le aree libere degli interrati e dei piani terra fino ad una quota di circa cm. 50 – 100 dal pavimento.

Anche l'Hotel Xxxxxxx quindi è stato interessato da un grande allagamento che ha invaso il piano terra fino alla quota di circa cm. 50 dal pavimento andando ad interessare tutti i vani terra e seminterrati presenti nel compendio alberghiero.

In particolare quindi il piano terra in parte seminterrato dell'Hotel Xxxxxxx è stato raggiunto dall'acqua fino ad una quota di circa cm. 100, così come i vani tecnici della piscina che si trovano nel sottoscala della dependance, mentre per i vani del piano terra della dependance, trovandosi ad una quota solo leggermente interrata, è stato raggiunto un livello di circa cm. 50-60.

Se le aree dei piani superiori occupate dalle aree di ospitalità, svago, ristorazione e pernottamento della clientela sono state completamente risparmiate dal livello dell'acqua, tutte le zone di servizio situate ai piani terra e seminterrato sono state allagate per giorni finchè le fognature pubbliche non sono state in

grado di ricevere la mole di acqua piovana che si era raccolta in poco tempo.

Oltre ad una generale sofferenza di tutte le strutture esterne come i manufatti della piscina, le recinzioni e le pavimentazioni esterne comunque concepite per sopportare anche le condizioni meteorologiche più avverse, gli ambienti della struttura che sono stati maggiormente danneggiati sono gli alloggi del custode, le camere del personale, gli spogliatoi della piscina e il vano tecnico della piscina all'interno della dependance, mentre nel corpo principale dell'hotel, la centrale termica, i diversi locali di servizio, la dispensa, i ripostigli che venivano utilizzati come camere del personale e tutto il porticato che anche se era utilizzato come autorimessa semiaperta è comunque costituito da componenti edilizie oggi molto ammalorate.



FOTO 01 - Dependance



FOTO 02 - Hotel - piano seminterr.



FOTO 03 - Autorimessa privata



FOTO 04 - Hotel



FOTO 05 - Autorimessa seminterrata



FOTO 06 - Autorimessa seminterrata

L'acqua piovana derivante dall'allagamento ha ristagnato negli ambienti alcuni giorni ed ha provocato diversi danni su tutte le componenti sia edilizie che impiantistiche, pertanto l'intero piano terra della dependance e buona parte del piano terra in parte seminterrato dell'hotel oggi non sono utilizzabili in quanto non si presentano in stato di efficienza ed immediato utilizzo indipendentemente dalle normali opere di manutenzione ordinaria previste ad ogni riapertura stagionale.

Per riportare gli ambienti di servizio interessati dai danni degli allagamenti ad un livello minimo di efficienza, sono necessari opere di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria con interventi nelle murature e nelle finiture architettoniche anche di tipo invasivo.

Per tutti gli ambienti del piano terra della dependance, trattandosi di vani utilizzati dal custode, dal gestore della struttura, dal personale di servizio e dagli utenti della piscina, sono necessari diversi

interventi in grado di rinnovare tutte le componenti interessate dall'allagamento e per raggiungere i requisiti minimi di abitabilità dei vani sono necessarie le seguenti opere:

- sostituzione dei pavimenti per usura, rotture e distaccamenti;
- sostituzione dei rivestimenti di bagni e cucina per usura, rotture e distaccamenti;
- sostituzione di porte, cornici e battiscopa per il rigonfiamento delle componenti lignee e per l'usura delle componenti di ferramenta di movimentazione;
- nuovi portoncini d'ingresso;
- ripristino delle linee dell'impianto elettrico che si trovano nelle murature di tutti i vani;
- sostituzione dei sanitari e delle rubinetterie dei bagni.

Si allega una planimetria del piano terra della dependance interessata dall'allagamento.

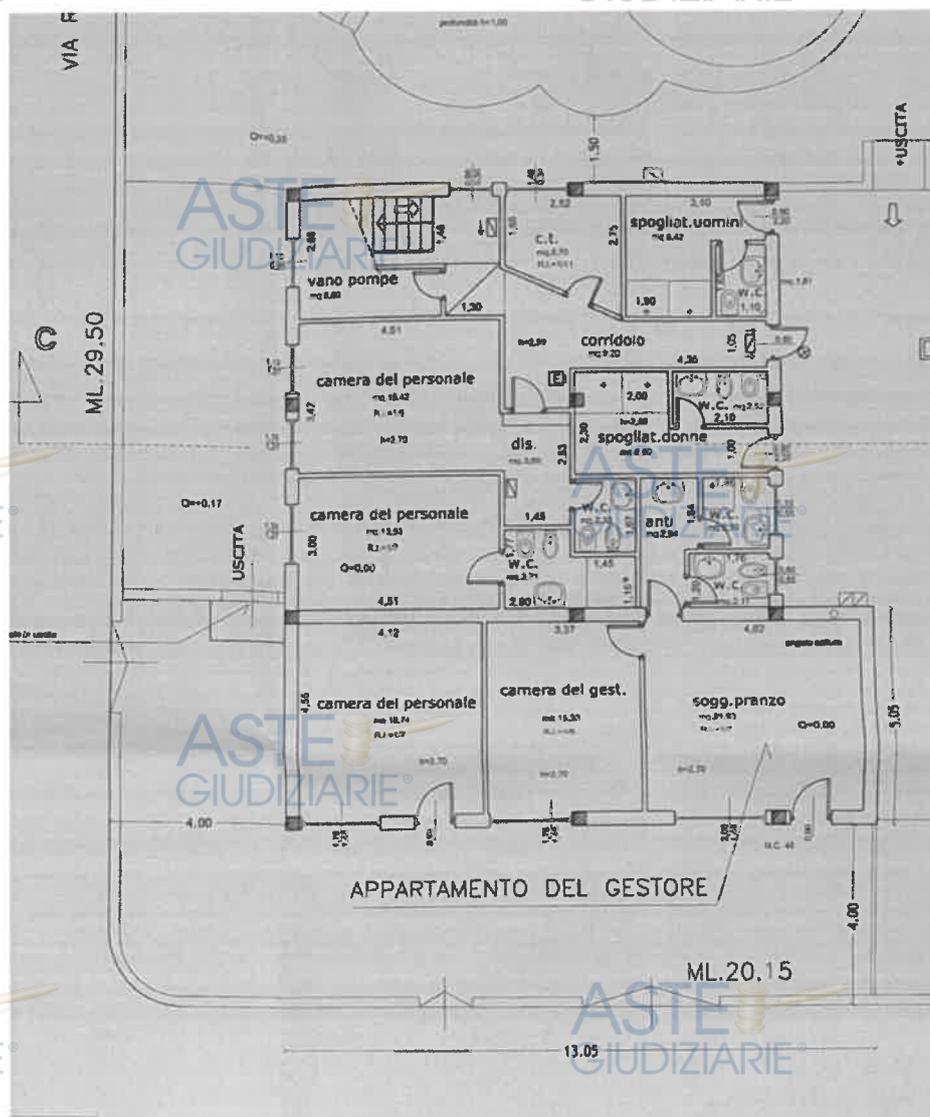




FOTO 07 - Dependence camera a piano T



FOTO 08 - Camera dependence



FOTO 09 - Camera a piano terra



FOTO 19 - Ingresso appartamento a piano T



FOTO 20 - Ingresso sotto il livello piano T



FOTO 21 - Autorimessa seminterrata



FOTO 22 - Autorimessa seminterrata



FOTO 23 - Camera piano terra



FOTO 24 - Dettaglio pavimenti a piano T



FOTO 25 - Dettaglio porte e pavimenti



FOTO 26 - Dettaglio porte e pavimenti



FOTO 27 - Porte, cornici e battiscopa

Inoltre su tutte le murature interne sono necessari interventi di risanamento conservativo e sanificazione con applicazione di nuovi intonaci deumidificanti e finiture superficiali traspiranti fino alla quota di cm. 100 su tutte le stanze, mentre all'esterno sono necessari interventi di ripristino delle aree ammalorate, con opere di nuova tinteggiatura dell'esterno e sicuramente pulizia generale.

In riferimento agli arredi presenti nelle abitazioni del custode e nelle stanze del personale come letti, armadi, comodini, tavoli, divani e sedie, essendo costituiti da componenti metalliche e lignee, sono oggi completamente danneggiati e non adatti al loro utilizzo pertanto andranno sostituiti nonostante il loro valore sia estraneo al valore dell'immobile.



FOTO 31 - Umidità ed infiltrazioni



FOTO 32 - Umidità ed infiltrazioni



FOTO 33 - Umidità, muffa ed infiltrazioni



FOTO 34 - Dettaglio pavimento e battiscopa



FOTO 35 - Bagno camera



FOTO 36 - Armadio danneggiato

Anche le componenti edilizie degli ambienti situati al piano terra in parte seminterrato dell'hotel necessitano di interventi di ripristino delle murature e dei pavimenti ma trattandosi principalmente di locali di servizio utilizzati come cantine, l'entità dei danni sulle componenti edilizie è più contenuta.

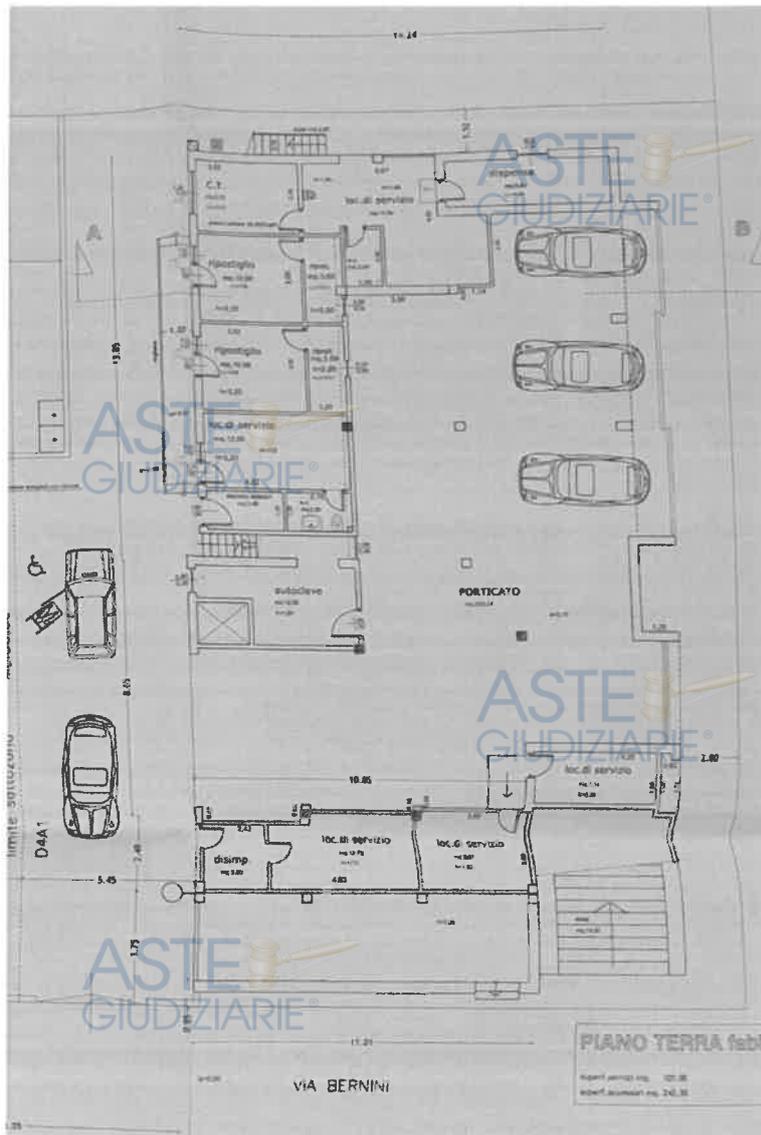
Più consistenti sono invece i danni alle componenti edilizie e agli arredi dei locali ripostiglio seminterrati dell'hotel principale che venivano utilizzati come altre camere per il personale, per i quali sono necessari opere di ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria di tutte le componenti edilizie già descritte per la dependance: pavimenti, rivestimenti, porte, cornici, battiscopa, porta d'ingresso, bagni e impianto elettrico; compreso il rinnovo degli arredamenti.

Escludendo la sostituzione degli arredi, la spesa complessiva per le opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria in grado di riportare ai minimi requisiti di abitabilità i vani interessati dagli allagamenti della dependance e dell'hotel è di difficile quantificazione in assenza di elaborati esecutivi e computi metrici estimativi, pertanto nell'ambito della presente relazione estimativa verrà considerato un

valore a mq di superficie differenziato fra gli ambienti ad uso abitabile della dependance e dell'hotel e fra tutti i restanti ambienti danneggiati utilizzati come vani tecnici, ripostigli e cantine.

Si ipotizza pertanto un valore di € 400/mq per i vani abitabili e i vani utilizzati come abitabili e di € 50/mq per i restanti vani tecnici, ripostigli e cantine.

Si allega una planimetria del piano terra in parte seminterrato interessato dagli allagamenti dell'hotel principale.



Nell'ambito impiantistico è stato più difficile quantificare i danni in quanto in questo periodo la struttura è chiusa ed essendo priva dei servizi di acqua, gas e luce, non è stato possibile verificare lo stato del funzionamento delle apparecchiature presenti.

Pertanto si è reso necessario un ulteriore sopralluogo con due tecnici installatori specializzati in impianti

elettrici ed idraulici della ditta Mordenti s.r.l. di Cesena esperta nel settore.



FOTO 10 - Centrale termica seminterrata



FOTO 11 - Centrale termica



FOTO 12 - Caldaia per la produzione di ACS



FOTO 13 - Centrale macchine piscina



FOTO 14 - Quadro elettrico



FOTO 15 - Quadro elettrico



FOTO 16 - Centrale macchine piscina



FOTO 17 - Centrale macchine piscina



FOTO 18 - Pompe piscina



FOTO 28 - Umidità ed infiltrazioni



FOTO 29 - Umidità ed infiltrazioni



FOTO 30 - Umidità ed infiltrazioni

I vani tecnici che sono stati immersi nell'acqua fino ad una quota di circa cm. 100 dal pavimento sono il vano tecnico dove sono collocate le pompe della piscina situato nel sottoscala della dependance, la centrale termica con il generatore, lo scambiatore e l'accumulo dell'acqua calda sanitaria situato nel piano terra in parte seminterrato dell'hotel, la dispensa con il gruppo frigorifero e i quadri elettrici situati nei vani di servizio sempre del piano terra in parte seminterrato dell'hotel.

Dopo avere visionato le componenti impiantistiche che sono andate sott'acqua durante gli allagamenti ma che oggi risultano asciutte ed accessibili, il tecnico della ditta Mordenti s.r.l. ha dichiarato che essendosi verificato l'allagamento in un periodo in cui gli impianti erano spenti perché l'hotel era chiuso dopo la stagione estiva, è probabile che sia sufficiente solo un intervento di pulizia dall'eventuale residuo di fango e che all'accensione dei servizi possa ripartire tutto come prima: intervento di pulizia che normalmente si esegue con acqua in pressione proprio ad impianti spenti.

Non potendo però garantire con certezza tale epilogo, il tecnico ha ipotizzato anche l'eventuale sostituzione di componenti danneggiate alla ripartenza degli impianti con quantificazione della relativa spesa.

Il generatore, lo scambiatore e l'accumulo sono gli impianti dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria, sono alimentati a gas naturale/energia elettrica ed essendo stati parzialmente immersi nell'acqua, a parte le componenti in acciaio inox che non vengono danneggiate, l'unica componente che potrebbe essere da sostituire è la scheda elettronica e la spesa per la sostituzione di tale scheda comprensiva di manodopera per il montaggio è pari ad € 3.000.

Contemporaneamente l'intervento di pulizia dai residui di fango viene previsto su tutte le componenti e quantificato in € 2.000.

Lo stato degli impianti della piscina, in ipotesi di ripartenza è più difficile da prevedere e poiché non è chiaro se possa essere sufficiente un intervento di pulizia dai residui del fango delle diverse componenti (elettropompe, filtri, impianto di circolazione e disinfezione), il tecnico della ditta Mordenti s.r.l., per la sostituzione delle eventuali componenti danneggiate ha ipotizzato una spesa comprensiva di manodopera e pulizia pari ad € 10.000.

Per ciò che riguarda i quadri elettrici ed il gruppo frigorifero della dispensa, invece il tecnico della ditta Mordenti s.r.l., dopo avere visionato le apparecchiature, non ha considerato alcuna spesa di pulizia, ripristino e/o sostituzione, in quanto il livello dell'acqua si è fermato ad una quota inferiore che non ha compromesso il loro funzionamento precedente agli allagamenti di ottobre 2024.

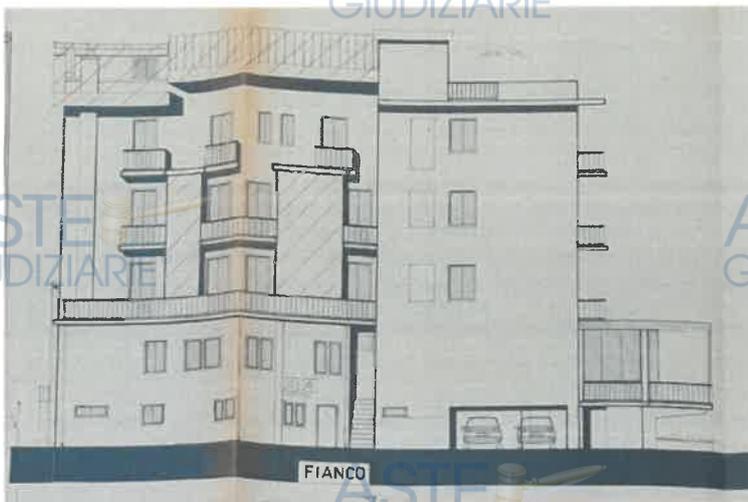
Ad esclusione degli spogliatoi della piscina che si trovano nel piano terra della dependance, si precisa che le aree principali destinate alla clientela (ospitalità, svago, ristorazione e pernottamento) non sono state minimamente danneggiate dagli allagamenti.

Pertanto complessivamente il compendio immobiliare ha avuto danni a tutte le strutture delle aree a servizio, agli spogliatoi della piscina, ai 2 alloggi del custode, alle camere del personale, agli impianti della piscina e a quelli per la produzione di acqua calda sanitaria.

## 02.06) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle planimetrie catastali depositate nel 2001 e nel 2016 e dall'ultima pratica edilizia del 2010.

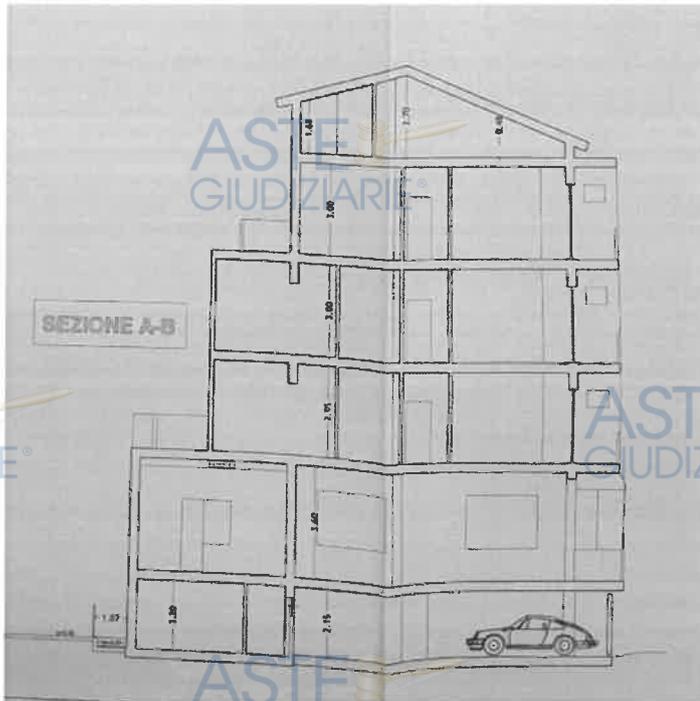
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopralluoghi del 03.12.2022, del 27.02.2023, del 20.12.2024 e del 10.01.2025, e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.



**PROSPETTI HOTEL XXXXXXX**

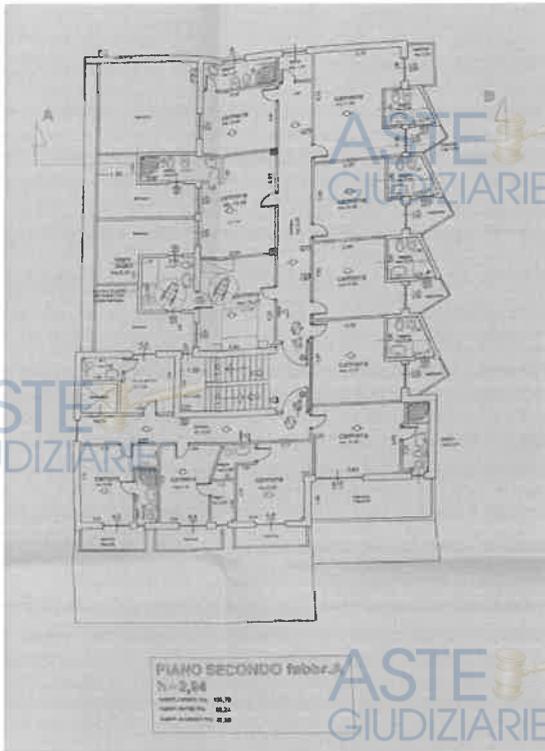


**PROSPETTI HOTEL XXXXXXX**

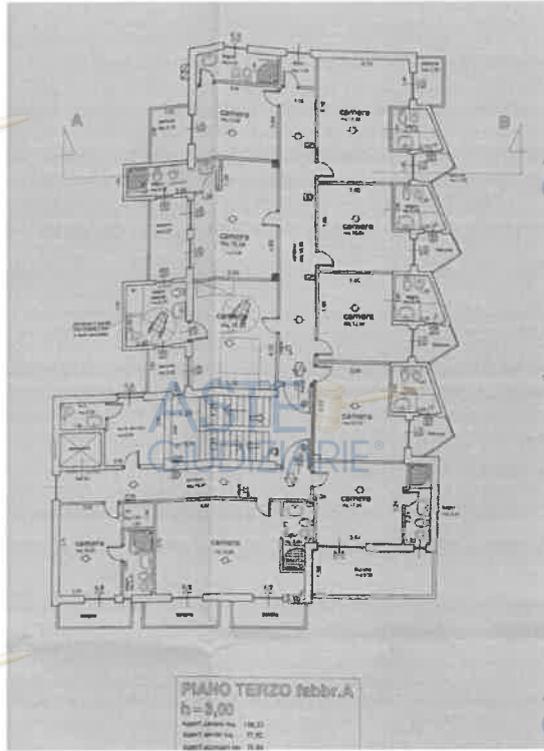


PIANO TERRA

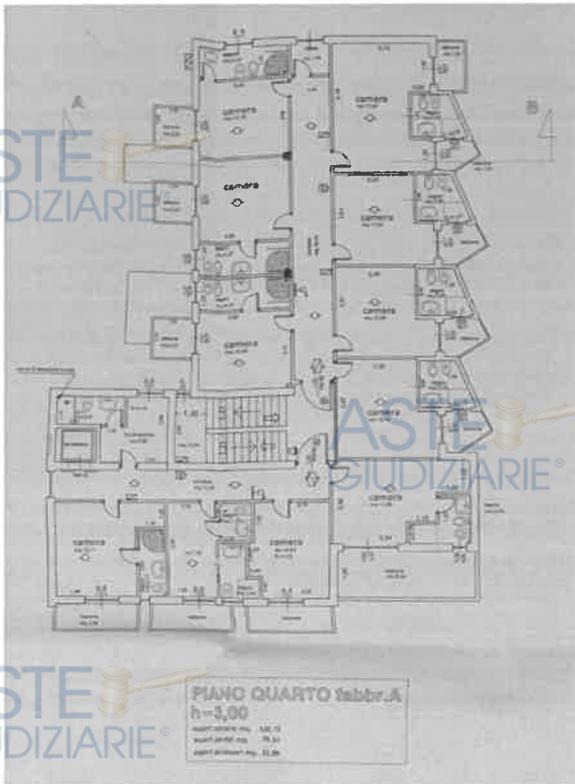
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



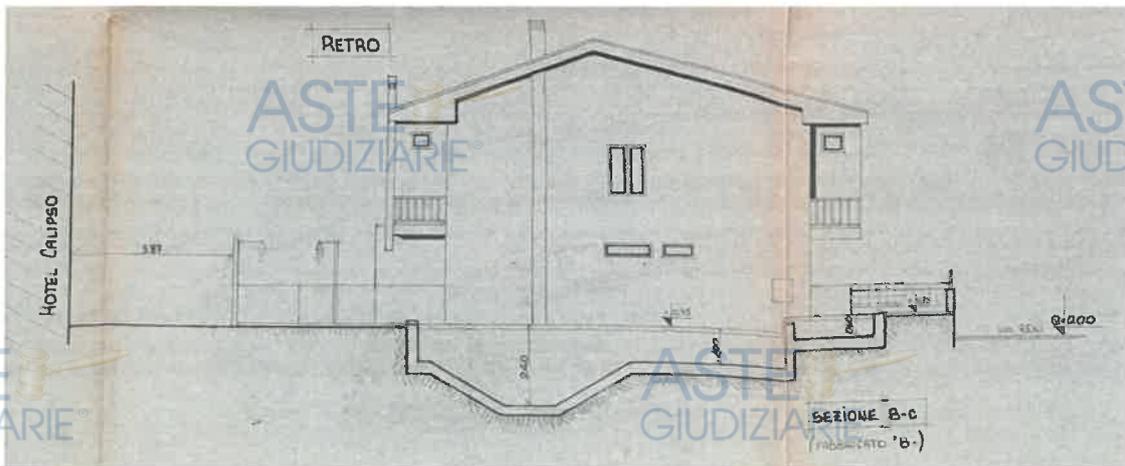
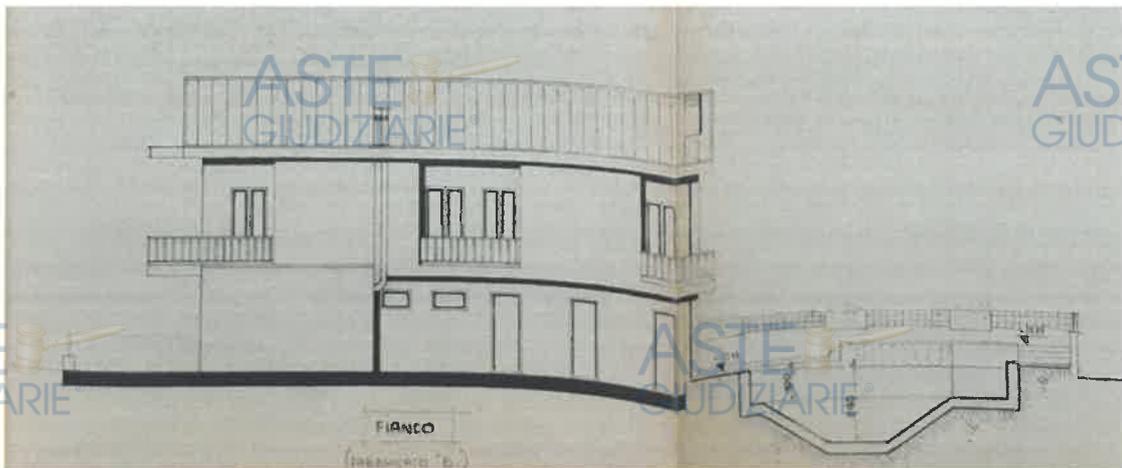
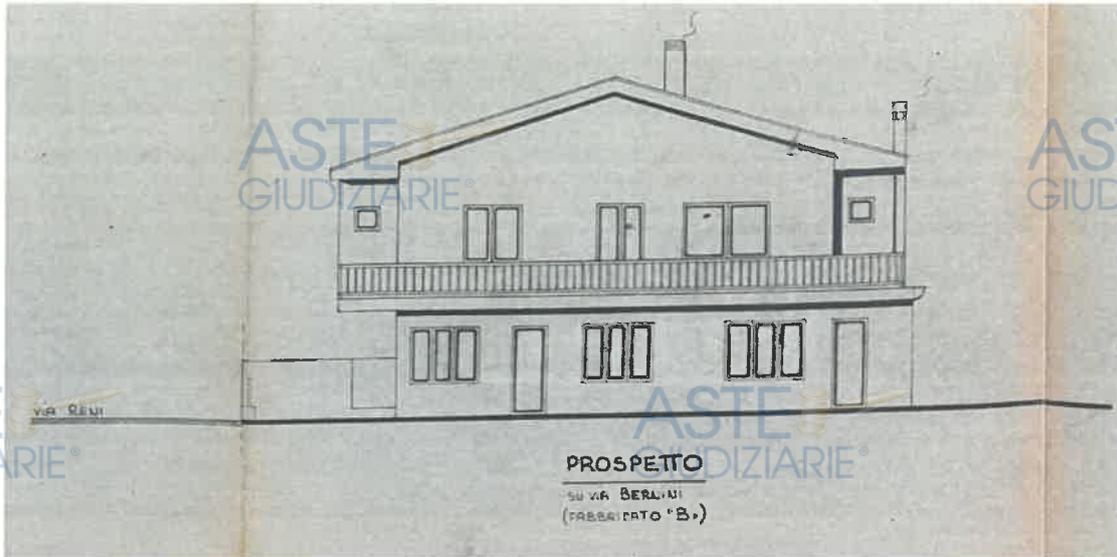
PIANO TERZO

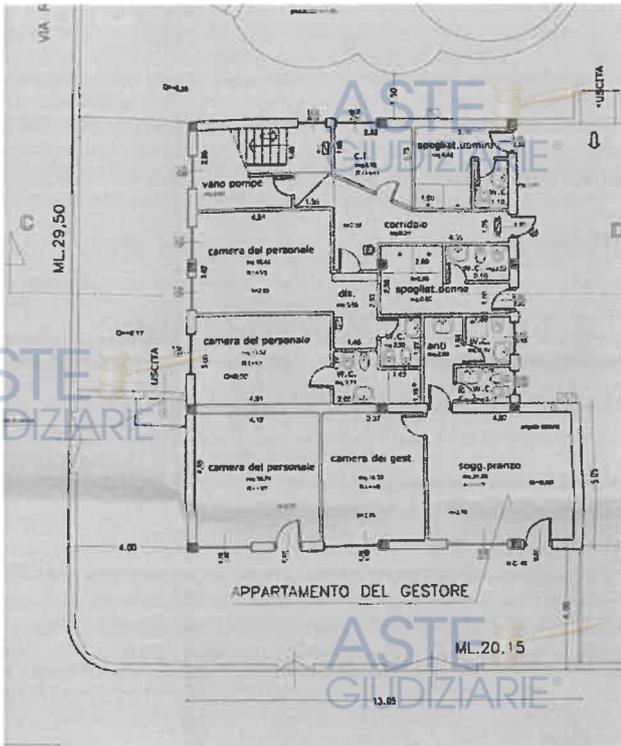


PIANO QUARTO

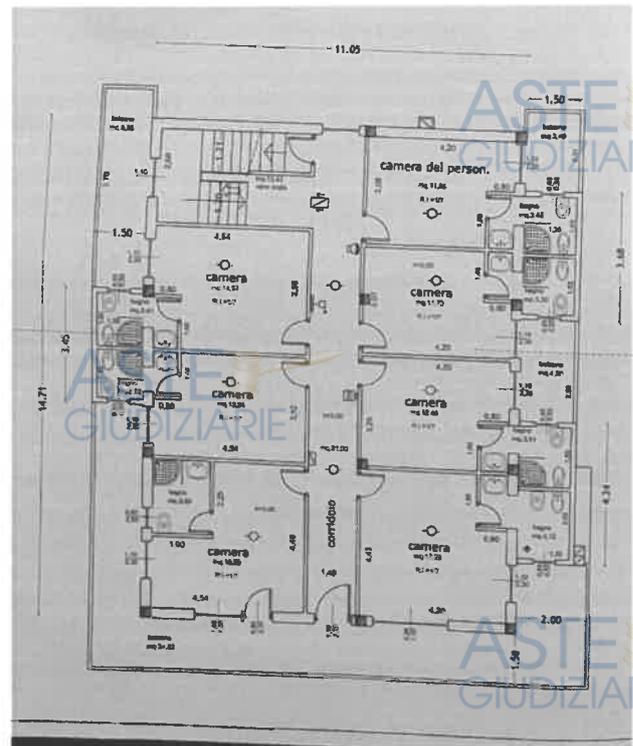


SEZIONE TRASVERSALE DEPENDANCE





PIANO TERRA DEPENDANCE



PIANO PRIMO DEPENDANCE

**03) VERIFICHI LA PROPRIETA' DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA. A TAL FINE L'ESPERTO RISALIRA' NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIU' PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCritto IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE' INDICHERA' GLI ESTREMI COMPLETI.**

### 03.01) PROPRIETA'

I beni del lotto B risultano in capo a:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Montiano (FC) il 05.05.1951 per la quota di 1/1 di diritto di proprietà dell'immobile sito in viale Bernini n.46 angolo viale Carracci;
- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Montiano (FC) il 05.05.1951 per la quota di 1/2 di diritto di proprietà dell'immobile sito in viale Bernini n.48 angolo viale Reni;
- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Rimini (RN) il 17.04.1986 per la quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'immobile sito in viale Bernini n.48 angolo viale Reni;
- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Cesenatico (FC) il

30.01.1977 per la quota di 1/4 di diritto di proprietà dell'immobile sito in viale Bernini n.48 angolo viale Reni.

**03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO**

Il titolo di provenienza della proprietà in capo all'esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX è stata ricostruita e i passaggi di proprietà sono così distinti:

- 1960 (Hotel XXXXXXXX)

ATTO DI VENDITA DI AREA FABBRICABILE del 08.10.1960 (Notaio Ferdinando Zanuccoli) XXXXXXXX XXXX nato a Montiano l'11.11.1921 acquista terreno edificabile a Valverde di Cesenatico A tale acquisto seguirà la costruzione dell'Hotel XXXXXXXX a nome XXXXXXXX Nino con Licenza Lavori N° 258 del 23.10.1961

- 1989 (Dependance)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 16.12.1989 (Notaio Xxxxx Gori) XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Montiano (FC) il 05.05.1951 e XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Montiano (FC) il 03.12.1959 acquistano da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a Borgosatollo (BS) il 23.05.1935 edificio ad uso bar e affittacamere sito a Valverde di Cesenatico in viale Bernini n. 48

- 2013 (Hotel XXXXXXXX)

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE per la morte di XXXXXXXX NINO avvenuta il 25.08.2013 a seguito di accettazione di eredità da parte dei figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX e della moglie XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- 2016 (Hotel XXXXXXXX)

-ATTO DI DONAZIONE del 04.07.2016 (Notaio Xxxxx Chiara Scardovi- Repertorio N°147364 - Raccolta N°23507)

XXXXXXXXXXXXXXXXX dona ai figli XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX ROBERTO la quota di 1/3 del diritto di proprietà dell'Hotel XXXXXXXX sito a Valverde di Cesenatico in viale Bernini n.46

-ATTO DI DIVISIONE del 04.07.2016 (Notaio Xxxxx Chiara Scardovi- Repertorio N°147364 - Raccolta N°23509)

XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX ROBERTO allo scopo di sciogliere la comunione di beni fra loro esistente convengono sull'assegnazione del primo lotto al signor XXXXXXXX XXXXXXXX costituito da albergo in viale Bernini n. 46 a Valverde di Cesenatico distinto in catasto al Foglio 39 Part, 421 sub 1 graffato sub 3 e area urbana distinta al foglio 39 part. 421 sub 2

- 2022 (Dependance)

-ATTO DI COMPRAVENDITA del 27.09.2022 (Notaio Xxxxx Chiara Scardovi- Repertorio N°157456 - Raccolta N°29417)

A seguito del decesso del signor XXXXXXXX XXXXXXXX avvenuto il 18.09.2019 e della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuto il 20.03.2021

Gli eredi del signor XXXXXXXX Roberto, XXXXXXXX FEDERICO nato a Cesena (FC) il 24.08.1999 e

XXXXXXXX MARTINA nata a Rimini (RN) il 19.09.2003 cedono le quote ereditate alle cugine XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

In seguito alla morte della signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e alla rinuncia di eredità del figlio XXXXXXXX XXXXXXXX, la quota passa alle nipoti XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX.

Da tutto ciò, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX vengono a possedere la quota di 1/4 ciascuna e complessivamente 1/2 della struttura "La Xxxxx" dependance con piscina e servizi sita a Valverde di Cesenatico in viale Bernini n. 48.

#### COMMENTI

Nulla da segnalare.

\*\*\*\*\*

I titoli di provenienza dell'Hotel Xxxxxxx (Dichiarazione di successione del 2013) e della dependance (atto di compravendita del 1989 e atto di compravendita del 2022), richiesti in copia ai relativi notai, si allegano alla presente relazione tecnico estimativa (v. All. 09).

**04) ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBAIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567 COMMA 2, ULTIMA PARTE. C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERA' AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.**

#### Iscrizioni – Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto è stato prodotto Certificato Notarile (Dott. Andrea Galleri) sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata, della persona esecutate e degli immobili oggetto di pignoramento alla data del 04.11.2022, del 22.04.2023 e del 23.09.2024 provvedendo alla richiesta della documentazione eventualmente mancante o successiva a quella risultante dai documenti ipo-catastali e notarili presenti nel fascicolo della procedura, nel caso trattasi di iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Oltre ai gravami sulla proprietà riscontrabili dalla documentazione notarile in atti, sugli immobili oggetto di pignoramento, ad esclusione del verbale di pignoramento immobili del 11.01.2022 già segnalato nella precedente relazione peritale, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione delle Relazioni Notarili.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili:

- Unità negoziale 2 Comune di Cesenatico Foglio 39 Part. 421 sub 1-3 (cat. D/2) e sub 2 (area urbana)
- Unità negoziale 3 Comune di Cesenatico Foglio 39 Part. 420 sub 7 (cat. D/2) e sub 5 (area urbana)

In particolare:

- ✓ Iscrizione contro del 11.05.2000

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Registro particolare 1465 registro generale 6156  
Pubblico ufficiale Dott. Scardovi Xxxxx Chiara - Repertorio 67530 del 08.05.2000

- ✓ Iscrizione contro del 09.03.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Registro particolare 1104 registro generale 5137  
Pubblico ufficiale Dott. Scardovi Xxxxx Chiara - Repertorio 121661/11123 del 03.03.2006  
Annotazione cancellazione totale in data 16.07.2012

- ✓ Iscrizione contro del 15.06.2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Registro particolare 1503 registro generale 9371  
Pubblico ufficiale Dott. Scardovi Xxxxx Chiara - Repertorio 140049/19526 del 13.06.2012

- ✓ Iscrizione contro del 10.10.2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo  
Registro particolare 2436 registro generale 15677  
Pubblico ufficiale Tribunale di Forli - Repertorio 28 del 08.10.2013

- ✓ Trascrizione contro del 08.04.2014

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
registro particolare 3177 registro generale 4427  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1004 del 06.03.2014

- UNITA' NEGOZIALE 1

*Immobilabile 1 Montiano (FC)*

- UNITA' NEGOZIALE 2

*Immobilabile 1 Cesenatico (FC) Foglio 39 Part, 420 Sub 5 (area urbana)*

*Immobilabile 2 Cesenatico (FC) Foglio 39 Part, 420 Sub 7 (cat. D/2)*

*Immobilabile 3 Cesenatico (FC) Foglio 39 Part, 420 (ente urbano)*

*Immobilabile 4 Cesenatico (FC) Foglio 39 Part, 2214 (ente urbano)*

*Immobilabile 5 Montiano (FC)*



- UNITA' NEGOZIALE 1

Immobilie 1 LOTTO A – viale Colombo n.12 - Cesenatico (FC)

Foglio 3 Part. 65 Sub 1 (cat. B/1 – colonia)

Immobilie 2 LOTTO A – viale Colombo n.12 – Cesenatico (FC)

Foglio 3 Part. 1475 (mq 6.416)

- UNITA' NEGOZIALE 2 – LOTTO B

Immobilie 1 LOTTO B – viale Bernini n. 46 – Valverde di Cesenatico (FC)

Foglio 39 Part. 421 Sub 1 graffato Sub 3 (cat. D/2 – albergo)

Foglio 39 Part. 421 Sub 2 (area urbana)

- UNITA' NEGOZIALE 3 – LOTTO B

Immobilie 1 LOTTO B – viale Bernini n. 48 – Valverde di Cesenatico (FC)

Foglio 39 Part. 420 Sub 7 (cat. D/2 – albergo)

Foglio 39 Part. 420 Sub 5 (area urbana)

- A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX 3 S.R.L.

(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX0) con sede a Milano

per l'unità negoziale 1 (LOTTO A) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

per l'unità negoziale 2 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

per l'unità negoziale 3 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

- Contro XXXXXXXX XXXXXXXX nato il 05.05.1951 a Montiano (FC)

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per l'unità negoziale 2 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

per l'unità negoziale 3 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà

- Contro XXXXXXXXXXXXXXXXX

C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX

per l'unità negoziale 1 (LOTTO A) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà

QUADRO D

IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 2.920.795,51 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO IN RELAZIONE AL QUADRO B SI PRECISA CHE: L'IMMOBILE N.1 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 DI CUI AL FOGLIO 39 MAPP. 421 SUB 1 GRAFF. SUB 3 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO T-1-2-3-4-5; L'IMMOBILE N.1 DI CUI AL FOGLIO 39 MAPP 420 SUB 7 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO T-1-2.

PRECISAZIONE

La procedura collegata al pignoramento sopradescritto è stata dichiarata inefficace per assenza del deposito della copia conforme e dell'atto di precetto nei termini fissati dalla Legge.

Si allega il Decreto del G.E. che dichiara l'inefficacia del pignoramento e la conseguente

estinzione della procedura esecutiva (v. All. 10).

✓ Trascrizione contro del 11.01.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
registro particolare 289 registro generale 398.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 3411 del 21.12.2021

- UNITA' NEGOZIALE 1

*Immobilie 1 LOTTO A – viale Colombo n.12 - Cesenatico (FC)*

*Foglio 3 Part. 65 Sub 1 (cat. B/1 – colonia)*

*Immobilie 2 LOTTO A – viale Colombo n.12 – Cesenatico (FC)*

*Foglio 3 Part. 1475 (mq 6.416)*

- UNITA' NEGOZIALE 2 – LOTTO B

*Immobilie 1 LOTTO B – viale Bernini n. 46 – Valverde di Cesenatico (FC)*

*Foglio 39 Part. 421 Sub 1 graffato Sub 3 (cat. D/2 – albergo)*

*Foglio 39 Part. 421 Sub 2 (area urbana)*

- UNITA' NEGOZIALE 3 – LOTTO B

*Immobilie 1 LOTTO B – viale Bernini n. 48 – Valverde di Cesenatico (FC)*

*Foglio 39 Part. 420 Sub 7 (cat. D/2 – albergo)*

*Foglio 39 Part. 420 Sub 5 (area urbana)*

- A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX 3 S.R.L.

*(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede a Milano*

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO A) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

*per l'unità negoziale 2 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

*per l'unità negoziale 3 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*

- Contro XXXXXXXX XXXXXXXXX nato il 05.05.1951 a Montiano (FC)

*C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*per l'unità negoziale 2 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

*per l'unità negoziale 3 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*

- Contro XXXXXXXXXXXXXXXXXX

*C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO A) relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

QUADRO D

*IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO  
IMPORTO DI EURO 2.920.795,51 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO IN  
RELAZIONE AL QUADRO B SI PRECISA CHE: L'IMMOBILE N.1 DELL'UNITA' NEGOZIALE 2 DI  
CUI AL FOGLIO 39 MAPP. 421 SUB 1 GRAFF. SUB 3 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO*

*T-1-2-3-4-5; L'IMMOBILE N.1 DI CUI AL FOGLIO 39 MAPP 420 SUB 7 RISULTA CATASTALMENTE SITO AL PIANO T-1-2.*

COMMENTI

L'atto di pignoramento del 11.01.2022 è successivo all'atto di pignoramento del 13.09.2021 e successivo alla relazione notarile compilata dal notaio Andrea Galleri il 22.10.2021, ma presenta gli stessi dati del pignoramento precedente in tutte le sezioni (sezione A - generalità, sezione B - immobili, sezione C - soggetti e sezione D - ulteriori informazioni).

- ✓ Iscrizione contro del 25.01.2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo  
Registro particolare 196 registro generale 1560

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 1286/2023 del 21.12.2023

- ✓ Iscrizione contro del 25.01.2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da decreto ingiuntivo  
Registro particolare 197 registro generale 1561

Pubblico ufficiale Tribunale di Forlì - Repertorio 1286/2023 del 21.12.2023

- ✓ Trascrizione contro del 15.07.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
registro particolare 8932 registro generale 12364

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLÌ - Repertorio 2186 del 01.07.2024

- *UNITA' NEGOZIALE 1 (LOTTO B)*

*Immobilie 1 viale Bernini n. 48 – Valverde di Cesenatico (FC)*

*Foglio 39 Part. 420 Sub 5 (area urbana)*

*Immobilie 1 viale Bernini n. 48 – Valverde di Cesenatico (FC)*

*Foglio 39 Part. 420 Sub 7 (cat. D/2 – albergo)*

*Foglio 39 Part. 420 (ente urbano – mq 598)*

- *A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX 3 S.R.L.*

*(C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX) con sede a Milano*

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/2 del diritto di proprietà*

- *Contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata il 30.01.1977 a Cesenatico (FC)*

*C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/4 del diritto di proprietà*

- *Contro XXXXXXXX XXXXXXXX nata il 17.04.1986 a Rimini (RN)*

*C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX*

*per l'unità negoziale 1 (LOTTO B) relativamente alla quota 1/4 del diritto di proprietà*

QUADRO D

IN RELAZIONE AL QUADRO A SI PRECISA CHE: SI AGISCE PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 75.000,00 CIASCUNA E IN SOLIDO TRA LORO L'ULTERIORE SOMMA DI E 2.828,40 OLTRE INTERESSI E SPESE DALLA DATA DEL PRECETTO.

COMMENTI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono correttamente identificati sia nell'atto di pignoramento che nella relativa nota di trascrizione.

L'area urbana (categoria F/1) è un'area privata ad uso pubblico occupata da strada e marciapiedi su viale Bernini angolo viale Reni.

Inseguito a quest'ultimo pignoramento si viene a ricostituire la quota intera del diritto di proprietà dell'hotel XXXXXXX, della dependance "La XXXXX" e dei servizi collegati a favore di XXXXXXXXXXXXXXX 3 S.R.L. (C.F. XXXXXXXXXXXX) con sede a Milano.

CONVENZIONI CON IL COMUNE DI CESENATICO

- I. Nell'ambito della Concessione Edilizia N° 41 del 20.03.1990 per la costruzione della piscina e per il cambio di destinazione da residenza ad albergo della dependance, la proprietà ha stipulato una convenzione con il Comune di Cesenatico a rogito del notaio Antonio Porfiri (Rep. N° 72263 del 20.02.1990) che vincola l'area censita in catasto fabbricati al Foglio 39 Part.420 con le seguenti prescrizioni:

- la piscina dovrà rimanere a servizio della struttura alberghiera;
- l'intervento verrà eseguito in un'unica soluzione, comunque entro l'ambito di validità della Concessione Edilizia;
- in virtù dell'intervento oggetto della presente convenzione, l'edificio catastalmente individuato al Foglio 39 con la Part. 420 assume la destinazione d'uso di albergo;
- l'introduzione di nuove norme urbanistiche potrà consentire interventi edilizi differenti, che qualora non ammessi dalla presente convenzione, dovranno essere autorizzati previa modifica della presente convenzione.

Tale convenzione vincola la proprietà distinta in catasto fabbricati al Foglio 39 Part. 420 e le prescrizioni contenute rimangono a carico anche dei futuri acquirenti (v. All. 11).

- II. Nell'ambito della pratica edilizia di chiusura del balcone della sala da pranzo con struttura in alluminio anodizzato e vetro (Autorizzazione N° 43 del 13.03.1991 – P.G.N. 6898/1993), la proprietà nella persona del signor XXXXXXX Nino ha stipulato una convenzione con il Comune di Cesenatico (Rep. N° 2378 del 1990) "Convenzione per installazione strutture precarie su suolo pubblico o privato aperto al pubblico" che vincola l'opera in oggetto (v. All. 11).

Tale convenzione vincola la proprietà e rimane a carico anche dei futuri acquirenti (v. All. 11).

\*\*\*\*\*

Il pignoramento (Repertorio 2333 del 27.08.2021) è stato dichiarato INEFFICACE per assenza di deposito copia conforme e precetto nei termini fissati dalla Legge; si allega il Decreto G.E. di inefficacia del pignoramento, conseguente estinzione della procedura e indicazione alla cancellazione della trascrizione eseguita in data 13.09.2021 (rg 17661 rp 12364) (V. All. 10).

Il pignoramento (Repertorio 2186 del 01.07.2024) interessa la porzione di proprietà esclusa dal primo pignoramento perché intestata a XXXXXXXX XXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX e pertanto viene a ricostruire la quota intera.

I dati catastali indicati nel pignoramento oggetto della prima procedura (N°4/2022) e della seconda (N°114/2024) sono corretti e corrispondono a quelli indicati nelle Note di Trascrizione dei medesimi atti.

\*\*\*\*\*

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 10).

**05) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.**

Presso L'Agazia delle Entrate Sezione Territorio, lo scrivente ha provveduto a richiedere copia delle planimetrie catastali (fabbricati e terreni) degli immobili, e precisamente: mappa catastale, planimetria catastale e visure catastali (v. All. 03).

**06) DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSSE DENUNCE DI SUCCESSIONE ECC..).**

Visto l'atto di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agazia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Stimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

**07) 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 E' OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI EFFETTI CIVILI DI MATRIMONIO ECC.) INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE, IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITA' IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILI PRECISI INOLTRE LE MODALITA' CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.**

L'immobile è libero dall'ultimo contratto di locazione che è scaduto il 31.10.2024.

Il contratto in locazione era regolarmente registrato e valido dal 01.02.2021 al 31.10.2024 (quattro stagioni balneari) con tacito rinnovo.

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Montiano (FC) il 05.05.1951 concedeva in locazione a XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Rimini il 17.04.1986, nella qualità di socia accomandataria della società HOTEL XXXXXXXX s.a.s. di XXXXXXXX XXXXXXXX & C., l'albergo HOTEL XXXXXXXX situato a Cesenatico in viale Bernini n. 46.

Il corrispettivo della locazione era € 15.000,00 a stagione con pagamento entro il 30 settembre di ciascun anno solare.

Fra le clausole del contratto, veniva precisato che sono a carico del conduttore tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche se sostenute fuori dal periodo contrattuale.

La sub-locazione dell'immobile e la cessione del contratto di locazione sono consentite e possono avvenire soltanto con il mantenimento nei confronti del sub-conduttore, di tutti i patti sottoscritti.

\*\*\*\*\*

La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e i contratti di comodato e locazione reperiti si allegano (v. All. 12).

**08) 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 ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTIVITÀ 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.**

#### **08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE E**

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, rinvenenti dall'atto di provenienza, e che si possono intendere rimanere in carico all'acquirente.

Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

#### **08.02) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO (ex d.Lgs.42/2004) e DI PIANO REGOLATORE GENERALE (PRG e PSC vigente)**

L'immobile non risulta vincolato ai sensi ex T.U. Beni Culturali e per lo stesso non risultano diritti di prelazione legale ed altri tipi di vincolo, comunque desumibili dai documenti in possesso dell'Esperto Stimatore ed anche in riferimento a quanto si è potuto verificare in sede di sopralluogo.

Nell'ambito del PUG vigente ai sensi della legge Regionale 24/2017, approvato con Delibera di

C.C. n. 45 del 13.10.2022 e pubblicato sul BURERT il 09.11.2022, l'area in esame ricade nel territorio urbanizzato ed è classificata come "Q.5 Tessuto turistico-alberghiero (Art. 6.5.2)".



ESTRATTO DI PUG

Non risultano altri vincoli particolari di PUG, meritevoli di segnalazione, che comunque si possano intendere che "resteranno a carico del futuro acquirente" salvo il rispetto di quanto indicato nelle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Cesenatico per futuri interventi edilizi.

**09) PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE.**

Fra gli atti abilitativi della proprietà in esame sono state reperite due convenzioni edilizie con il Comune di Cesenatico; in particolare:

- ✓ Nell'ambito della pratica edilizia dei lavori di costruzione della piscina e di cambio di destinazione d'uso del fabbricato staccato da residenza ad uso alberghiero, il 20.02.1990 la proprietà ha stipulato con il Comune di Cesenatico una convenzione di attuazione dell'intervento di trasformazione ai sensi degli art. 7 e 13 delle N.T.A. del piano di riqualificazione turistica (Convezione edilizia del 20.02.1990 a rogito del Notaio Porfiri Antonio Rep. N° 72263 Fascicolo N° 10748) (v. All. 11).

Nell'ambito del piano di riqualificazione turistica, nella convenzione, allo scopo di migliorare e potenziare l'attività turistico-ricettiva, mediante accorpamento di area adiacente avente

destinazione d'uso non omogenea a quella alberghiera, viene rilasciata la concessione per la costruzione della piscina/servizi e per il cambio di destinazione d'uso da residenza ad albergo con le seguenti prescrizioni che vincolano la proprietà:

- la piscina dovrà rimanere a servizio della struttura alberghiera;
- l'intervento verrà eseguito in un'unica soluzione, comunque entro l'ambito di validità della Concessione Edilizia;
- in virtù dell'intervento oggetto della presente convenzione, l'edificio catastalmente individuato al Foglio 39 con la Part. 420 assume la destinazione d'uso di albergo;
- l'introduzione di nuove norme urbanistiche potrà consentire interventi edilizi differenti, che qualora non ammessi dalla presente convenzione, dovranno essere autorizzati previa modifica della presente convenzione.

- ✓ Nell'ambito della pratica edilizia di chiusura del balcone della sala da pranzo con struttura in alluminio anodizzato e vetro (Autorizzazione N° 43 del 13.03.1991 – P.G.N. 6898/1993), la proprietà nella persona del signor XXXXXXXX XXXX ha stipulato una convenzione con il Comune di Cesenatico (Rep. N° 2378 del 1990) “*Convenzione per installazione strutture precarie su suolo pubblico o privato aperto al pubblico*” che vincola l'opera in oggetto.

Oltre ai vincoli conseguenti l'uso alberghiero della dependance, la costruzione della piscina e la chiusura del balcone della sala da pranzo, non risultano, dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

**10) VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIA' DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHE' 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.**

L'Hotel Xxxxxxx non rientra in un condominio e pertanto non esiste l'obbligo di amministrazione condominiale.

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato che risale agli anni '60, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sono molto elevate e difficilmente quantificabili.

Se si ipotizza una cifra per spese di pulizia e manutenzione ordinaria può essere quantificato in maniera indicativa un importo pari a circa € 10.000,00 all'anno.

\*\*\*\*\*

Non sono stati riscontrati procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

**11-12) VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

**PROVVEDERA' INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.**

Considerata la complessità delle previsioni urbanistiche e dei relativi vincoli che interessano le proprietà a più livelli, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico è stato richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica per una conoscenza della destinazione urbanistica della proprietà, dei suoi vincoli e delle sue potenzialità urbanistiche.

Il documento CDU (N. 7 del 16.01.2023) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 3, Part. 65, nel PUG vigente ricade in territorio urbanizzato "Q.5 Tessuto turistico-alberghiero".

Si invita chiunque fosse interessato al bene, a verificare e accertare preliminarmente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico i dati urbanistici sopra indicati, in quanto riferiti alla data della presente relazione.

Copia con segnature Prot.N 0902047-2023.pdf

map://enrica%2Ecrus%40archwari@pec%2Eit@maps.pec..



**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Reg. Cert. N. 8 del 16/01/2023

conforme domanda presentata dalla Sig.ra Rosa Enrica, con prot. 877/2023,  
 la Dirigente del Settore Sviluppo del territorio  
 certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2<sup>a</sup>-3<sup>a</sup>-4<sup>a</sup>, del D.P.R. n. 6 Giugno 2001 n. 380, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 39 con le particelle n. 420 e 421, identificato nell'estratto di mappa catastale dalla perimetrazione rossa, ha la seguente

**DESTINAZIONE URBANISTICA:**

PEL5 vigente ai sensi della Legge Regionale 24/2017, approvata con delibera di C.C. n. 45 del 13/10/2022 e pubblicato sul BURERT il 9/11/2022.

Territorio urbanizzato;  
 Q.5 Tessuto turistico-alberghiero (Art. 6.5.2) 3.5.2

- Note:**
- Atto della Legge 183/2011 al poterle certificato non può essere preso in agnizione della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
  - Azoni di potenziale allagamento (Art. 8 PAI-PCRA);
  - Zone F3 - Azoni potenzialmente inondabili da alluvioni frequentate (Art. 16 PAI-PCRA);
  - Azoni di pericolosità idraulica F2 - RSF (PCRA);
  - Zone urbanizzate in ambito costiero (Art. 14 PUG);
  - Azoni suscett. di ampliaz. per carati. atrop. e con terreni potenzialmente liquefabbili (Art. 10 PUG).

Per le caratteristiche del bene pignorato, ai sensi delle leggi vigenti in materia, non esiste l'obbligo di allegazione al Decreto di Trasferimento Immobiliare, del Certificato di Destinazione Urbanistica; si resta comunque a disposizione del Professionista delegato alla vendita.

**13) PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHE' L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI E' SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI 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 CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.**

### 13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

HOTEL XXXXXXXX e LA XXXXXX dependance

Le strutture in oggetto sono legittimate dai seguenti titoli abilitativi:

- 1961  
Licenza Lavori N°258 del 23.10.1961 per la *“costruzione di edificio ad uso pensione di n. 3 piani e 20 vani più servizi in via nuova zona Valverde”*  
a nome XXXXXXXX Nino – a firma del Ing Aldo Bonoli  
ABITABILITA' N° 258 del 12.06.1962
- 1962  
Licenza Lavori N°148 del 15.05.1962 per la *“sopraelevazione di 1 piano - 13 vani più servizi”*  
a nome XXXXXXXX Nino  
ABITABILITA' N° 146 del 04.05.1966
- 1966  
Licenza Lavori N°300 del 23.09.1966 per la *“costruzione di civile abitazione di piani 2 e vani 9 più servizi in via G. Reni”*  
a nome XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX  
ABITABILITA' N° 300 del 17.04.1969
- 1969  
Licenza Lavori N°244 del 13.11.1969 per la *“formazione di alcuni servizi sanitari”*  
a nome XXXXXXXX Nino  
VARIANTE per *“formazione di ampliamento di un terrazzo”* del 25.04.1970  
ABITABILITA' N° 244 del 31.05.1971
- 1975  
Licenza di costruzione N° 64 del 07.03.1975 per la *“costruzione di w.c. al 1° piano sul terrazzo*

*esistente”*

a nome XXXXXXXXXXXX e consorte – a firma del Geom. Lucchi Lino

- 1978  
Concessione Edilizia N° 55 del 09.05.1978 per la *“modifiche interne ed esterne e formazione di vano ascensore al fabbricato uso albergo in via Bernini”*  
a nome XXXXXXXX Nino – a firma del Geom. Ivan Bazzocchi  
AUTORIZZAZIONE di VARIANTE P.G.N. 6746 del 11.02.1980  
ABITABILITA' P.G.N. 3579 del 07.04.1981
- 1982  
Autorizzazione N° 13/82 per *“lavori di manutenzione straordinaria”* (opere interne minori)  
a nome XXXXXXXX XXXXX
- 1986  
Concessione Edilizia N° 18 del 19.02.1986 per *“formazione di balconi al piano quarto di albergo”*  
a nome XXXXXXXX Nino  
VARIANTE in corso d'opera P.G.N. 8124 del 30.07.1986
- 1989  
Concessione in SANATORIA N° 63 del 03.05.1989 per *“avvenuta esecuzione di modifiche interne ed esterne al fabbricato uso bar e affittacamere”*  
a nome XXXXXXXXXXXX – a firma geom. Ernesto Pagan  
ABITABILITA' P.G.N. 12484 del 17.05.1989
- 1989  
Concessione Edilizia P.G.N. 5420 del 08.02.1989 per *“installazione di retrattili a protezione di loggia esistente sul fronte di via Bernini”*  
a nome XXXXXXXX Nino
- 1990  
Concessione Edilizia N° 41 del 20.03.1990 per *“costruzione di piscina, di servizi piscina e cambio di destinazione d'uso da abitazione ad albergo”*  
a nome XXXXXXX XXX, XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan  
CONVENZIONE con il Comune di Cesenatico del 20.02.1990 (notaio Antonio Porfiri)  
ABITABILITA' P.G.N. 29082 del 02.05.1992
- 1990  
Concessione in SANATORIA N° 900 del 27.07.1990 per *“minore superficie occupata sul retro del fabbricato e modifiche prospettiche, ampliamento piano terra e primo, ristrutturazione parziale ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto, modifiche interne”*  
a nome XXXXXXXX XXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan

- 1991  
Autorizzazione N° 43 del 13.03.1991 per “*chiusura di terrazzo mediante struttura precaria del tipo alluminio anodizzato e vetro, posto al piano rialzato (sala pranzo)*”  
a nome XXXXXXXX XXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 1993  
Concessione Edilizia N° 119 del 07.07.1993 per “*cambio di destinazione d’uso di locali per la formazione di appartamento per il gestore mediante ristrutturazione nell’Hotel Xxxxxxx*”  
a nome XXXX XX, XXXXXXX XXXXX e XXXXXXX Roberto – a firma del Geom. Ernesto Pagan  
ABITABILITA’ N° 137 del 26.08.1999  
Autorizzazione N° 178 del 21.08.1993 per “*costruzione di piscina, di servizi piscina e cambio di destinazione d’uso da abitazione ad albergo*”  
a nome XXXXXXX XXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 1998  
Concessione N° 15 del 22.01.1998 per “*sistemazione piano terra, ampliamento di 4 bagni di camera e demolizione con ricostruzione del tetto al fabbricato uso albergo Xxxxxxx*”  
a nome XXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan  
VARIANTE in corso d’opera P.G.N. 8374 del 13.04.1999  
CIL VARIANTE a Concessione N° 15 del 22.01.1998
- 2002  
Concessione N° 186 del 18.07.2002 per “*completamento opere*”  
a nome XXXXX, XXXXXXX XXXXXXX e XXXXX XXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 2003  
DIA Denuncia Inizio Attività P.G.N. 1476 del 12.01.2003 per “*opere di manutenzione straordinaria – opere interne*”  
a nome XXXXXXX Nino, XXXXe XXXXXXX XXXXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 2004  
DIA Denuncia Inizio Attività P.G.N. 24987 del 18.10.2004 per “*opere di manutenzione straordinaria – opere interne*”  
a nome XXXXXXX Nino, XXXXXXX XXX e XXXXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 2005  
DIA Denuncia Inizio Attività P.G.N. 27219 del 28.10.2005 per “*opere di manutenzione straordinaria – opere interne*”  
a nome XXXXXXX XXXX, XXX XXXXXXX e XXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan
- 2009  
DIA Denuncia Inizio Attività P.G.N. 35825 del 09.12.2009 per “*opere di manutenzione straordinaria – opere varie*”

a nome XXXXXXX, XXXXXXX XXX e XXXX XXXXXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan

- 2010  
DIA Denuncia Inizio Attività P.G.N. 30644 del 07.10.2010 per “opere di manutenzione straordinaria – aperture, ballatoio, pareti interne”  
a nome XXXXXXX XXXX – a firma del Geom. Ernesto Pagan  
Fine lavori del 10.01.2013

Dall'epoca dell'ultima ristrutturazione del fabbricato (Concessione Edilizia N° 41 del 20.03.1990 con relativa Convenzione con il Comune di Cesenatico, Concessione in sanatoria e Concessione Edilizia N° 119 del 07.07.1993), non sono stati eseguiti interventi successivi consistenti, per cui l'ABITABILITA' a cui riferirsi per la legittimità dell'immobile è P.G.N. 29082 del 02.05.1992 e N° 137 del 26.08.1999.

Gli atti autorizzativi più importanti collegati sono:

- Autorizzazione allo scarico di acque reflue di HERA – Aut. N° 199 del 12.12.2005
- Verbale di Collaudo statico del 06.11.2002 a firma dell'Ing. Costante Ricci in riferimento al Deposito Sismico N° 3142 del 20.02.1998 a firma dell'Ing. Gino Caimmi.

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 14).

### 13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL P.R.G. VIGENTE E NORME TECNICHE APPLICABILI

Trattandosi di territorio urbanizzato – Q.5 Tessuti turistici-alberghieri (Art. 6.5.2), gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di riqualificare le strutture esistenti al fine di incrementare la competitività dell'offerta turistica.

Gli interventi ammessi sono:

- Ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- Ampliamento tramite sopraelevazione
- Demolizione/ricostruzione finalizzati alla sicurezza sismica, al contenimento energetico e alla qualificazione dell'offerta, anche con l'accorpamento di due strutture ricettive
- Cambio di destinazione d'uso da colonia ad albergo

Nel caso di intervento di ampliamento di un piano, il limite massimo dell'altezza è ml 26,0 e della distanza dai confini è ml 5,0.

Le funzioni ammesse sono quella abitativa, turistico-ricettiva, direzionale, produttiva, commerciale con le seguenti limitazioni:

- Abitazioni, bed and breakfast, residenze e affittacamere solo se presenti
- Attrezzature di sosta camper e impianti di carburante solo se presenti
- Studi professionali solo se presenti

Considerando la discrezionalità della Pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito della Normativa di riferimento, facilmente suscettibili di modifiche nel tempo a seguito dell'aggiornamento degli strumenti urbanistici attuativi, per una completa trattazione degli interventi consentiti nella proprietà in oggetto e della relativa eventuale potenzialità urbanistica, si rimanda a futuri approfondimenti che saranno a carico dell'acquirente interessato all'acquisto.

### 13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

Da un attento esame dei luoghi e dalle documentazioni reperite presso l'archivio comunale che attestano la regolarità dell'immobile, si rilevano alcune difformità interne/esterne alle strutture alberghiere ed alcune tolleranze grafiche esecutive (Art. 19 bis ex L.R. 23/04); fra queste:

- Modifiche interne nelle strutture con apertura e chiusura di porte interne di comunicazione fra i vani;
- Lievi modifiche nelle aperture esterne;
- Piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Si precisa, inoltre, che non sono stati eseguiti rilievi plano-altimetrici di dettaglio della proprietà, ritenendo che con le planimetrie dell'ultimo progetto autorizzato, l'acquirente possa procedere ad eseguire tutte le valutazioni del caso prima dell'acquisto dell'immobile e che tutte le sopravvenienze ed i relativi oneri, anche se qui non descritti, esplicitati o successivamente quantificati, sono da intendersi a totale cura, onere e spese del futuro acquirente, stante la discrezionalità della pubblica Amministrazione nella valutazione e nelle interpretazioni di merito delle tolleranze costruttive o delle sanatorie edilizie in sede di agibilità.

\*\*\*\*\*

Non risulta all'Esperto Stimatore che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

**14) IN CASO DI OPERE ABUSIVE PROCEDERE AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 06.06.2001, N.380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; VERIFICARE L'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIA' CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, AI FINI DELL'ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40, COMMA**

**SESTO, DELLA LEGGE 28.02.1985, N.47 OVVERO DALL'ART.46, COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA.**

Le difformità edilizie da sanare nell'Hotel Xxxxxxx sono l'apertura/chiusura di porte interne di comunicazione fra i vani, lievi modifiche nelle aperture esterne e per sanare tali opere è necessaria una pratica edilizia in SANATORIA comprensiva di autorizzazione sismica in SANATORIA e aggiornamento catastale finale.

Il costo di queste prestazioni tecniche comprensivo di sanzioni amministrative e diritti di segreteria viene quantificato in **€ 10.000,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Le lievi difformità che consistono in piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti, lievi spostamenti di aperture e piccoli errori grafici nella conformazione dei vani, trattandosi di tolleranze grafiche esecutive, non vanno sanate e nemmeno ripristinate, ma recepite nel primo titolo abilitativo valido.

\*\*\*\*\*

Non risultano istanze di sanatoria in corso presentate al Comune di Cesenatico.

**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 PROPRIETA' OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI.**

Il bene non risulta gravato da censo, livello o uso civico e il diritto delle persone esegutate è complessivamente per la quota intera.

**16-17) VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIA' DOTATI DI ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE, OVEIL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERA' A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ART. 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITA' DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSI' COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.06.2013 N. 12976, INTITOLATA "CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N.63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI"), PRECISANDO FIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARA' RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITA' DI IMMOBILI. OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELE CATEGORIE ELENcate**

DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO *IN PARTE QUA* DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: a) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 MQ; b) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; c) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; d) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; e) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITA' RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON E' NECESSARIO GARANTIRE UN CONFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO" (V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M. 26.06.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARA' NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERA' A DARNE ATTO IN PERIZIA.

Il compendio immobiliare risulta dotato di diverse Attestazioni di Prestazione Energetica per la presenza di molti identificativi che suddividono la struttura in singole porzioni; da ciò la ricerca delle copie in originale dei diversi tecnici certificatori.

Gli attestati presenti che sono stati procurati con firma originale, sono:

- ✚ APE firmato da Ing. Junior Alex Freschi (Foglio 39 Part. 421 sub 1 graffato sub 3) rilasciato il 03.12.2015 con il N° 03897-115268-2015 ed è valido fino al 03.12.2025; l'immobile risulta in classe energetica "G" (EP gl, nren 289,48 KWh/mq anno) (v. All. 15).
- ✚ APE firmato da Arch. Bazzocchi Giacomo (Foglio 39 Part. 420 sub 7) rilasciato il 28.04.2014 con il N° 02958-058040-2014-Rev01 ed è valido fino al 28.04.2024; l'immobile risulta in classe energetica "C" (EP gl, nren 404,54 KWh/mq anno) (v. All. 15).
- ✚ APE firmato da Geom. Altini Altan (Foglio 39 Part. 420 sub 7 identificativo "a") rilasciato il 15.02.2016 con il N° 01294-013023-2016 ed è valido fino al 15.02.2026; l'immobile risulta in classe energetica "D" (EP gl, nren 188,43 KWh/mq anno) (v. All. 15).
- ✚ APE firmato da Geom. Riccardo Turrone (Foglio 39 Part. 420 sub 7 identificativo "b") rilasciato il 09.03.2020 con il N° 03517-017954-2020 ed è valido fino al 09.03.2030; l'immobile risulta in classe energetica "D" (EP gl, nren 379,29 KWh/mq anno) (v. All. 15).

\*\*\*\*\*

Gli A.P.E. con firma originale verranno depositati dal CTU Stimatore sia nel fascicolo telematico che in duplice copia originale presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì.

**18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000).**

L'Hotel Xxxxxxx è stato regolarmente accatastato nel 2001 e le planimetrie sono conformi ai titoli abilitativi validi.

La dependance "La Xxxxx" è stata regolarmente accatastata nel 2016 (FO0015573 del

15.02.2016) e le planimetrie sono conformi ai titoli abilitativi validi.

Le difformità rilevate vanno sanate con aggiornamento catastale finale.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 03).

**19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI CULTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE E' GIA' STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVE NE SUSSISTA LA NECESSITA', 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 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00).**

Nulla da segnalare.

**20) 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 PER MQ E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARD INTERNAZIONALI ED EUROPEI IVS EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHE' PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETTARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE).**

#### **20.01) CRITERI ADOTTATI**

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e le rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica a Valverde di Cesenatico nelle immediate vicinanze del mare.
- Compendio immobiliare alberghiero (Hotel XXXXXXX) formato da albergo di n.6 piani, dependance di n. 2 piani, piscina e area esclusiva per il parcheggio privato e il carico/scarico dei mezzi di servizio.
- Area recintata di mq 1.651 sul fronte di viale Bernini, viale Reni e viale Carracci.
- Contesto urbanistico di tipo turistico-alberghiero con predominanza di strutture alberghiere da riqualificare.
- Ottima accessibilità carrabile e pedonale.
- Epoca di costruzione 1961 con continui interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria della struttura principale.
- Ultima Abitabilità ottenuta per l'Hotel anno 1992 e abitabilità alloggio custode N°137/1999.
- Presenza di ascensore nell'albergo ma non nella dependance.
- Tipologia edilizia funzionale all'uso alberghiero.
- Finiture architettoniche anni '90 per le zone giorno e anni '60 per le camere.
- Livello di impianti e stato di conservazione discreto ed in condizioni di utilizzo ed efficienza.
- Elevata potenzialità urbanistica come struttura turistico-alberghiera (possibilità di sopraelevare la dependance).
- Presenza di difformità edilizie.
- Contesto fragile in relazione al rischio di allagamenti (vedi allagamenti di ottobre 2024).

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture turistico-alberghiere, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

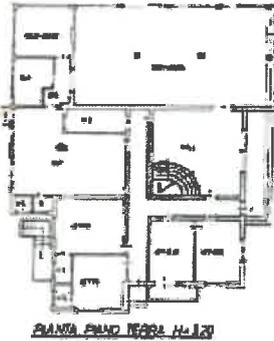
A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, lo stato di conservazione della struttura con finiture datate in un contesto urbanistico da riqualificare, compensano una posizione geografica ottimale in zona di elevato interesse turistico-commerciale per la vicinanza del mare.

In relazione a ciò pertanto, in relazione ai parametri di vendibilità, è possibile ipotizzare come grado di appetibilità da parte del mercato immobiliare un livello discreto.

## 20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- COMPARABILE N°1  
ALBERGO a PONENTE via Cavour n.1/A angolo via Caboto Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 14.09.2020  
(Notaio Dott. Antonio Porfiri - Repertorio n. 14392 - Fascicolo n. 7214)



Albergo di n. 6 piani da ristrutturare (non utilizzabile) formato da n°31 camere di cui 27 doppie e 4 singole, con servizi staccati (deposito e lavanderia) e posto auto esclusivo.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 550.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 - Licenza edilizia 1968 con abitabilità del 1973 - Concessione edilizia del 1981 con abitabilità del 1981 – Sanatoria 1990

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EPgl,nren pari a 324,35 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo da ristrutturare non immediatamente utilizzabile.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°1 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e si ottiene N° 31.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

$$€ 550.000,00/31 = € 17.741,94/camera$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), presenta similari caratteristiche fisiche/costruttive e similare classificazione energetica (classe "E" invece di "C" e "G").

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 è collocato in una posizione distante dal mare e pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia +/- 20%;

Inoltre sempre a differenza di quello in esame, l'immobile N°1 presenta uno stato conservativo da ristrutturare non immediatamente utilizzabile pertanto il CTU stimatore, anche se è difficile quantificare il valore di uno stato conservativo in assenza di un progetto esecutivo, ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia +/- € 10.000,00/camera.

$$\text{da ciò } € 17.741,94 + 20\% + 10.000 = € 31.290,00/camera$$

Fra i parametri da comparare nel calcolo finale, per il comparabile N°1 va considerato l'assenza

di:

- parcheggio privato
- ascensore
- piscina
- camere per il personale
- due alloggi per i gestori

➤ COMPARABILE N°2

PENSIONE XXXXX a XXXXXMARINA di CESENATICO viale Carducci n. 328 Cesenatico

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2019

(Notaio Dott. Xxxxx Gori - Repertorio n. 40792 - Raccolta n. 18325)



Pensione di n. 4 piani formato da n°20 camere di cui 4 triple, 14 doppie e 2 singole, con servizi e abitazione del custode.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 515.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967 - Licenza edilizia 1974 - Concessione edilizia del 1977/1979 con abitabilità del 1983 – Sanatoria 1987 – Scia 2019

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" con EPgl,nren pari a 219,71 KWh/mq anno.

Inseguito ad un sopralluogo dell'immobile ed all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo quasi sufficiente.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°2 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e si ottiene N° 20 più dotazione di 1 alloggio custode quantificabile in +/- 10% rispetto all'immobile da stimare.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari ad

(€ 515.000,00-10%) /20= € 23.175,00/camera

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), è collocato in una simile posizione rispetto al mare e simile classificazione energetica (classe "F" invece di "C" e "G").

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 si trova in uno stato conservativo peggiore con finiture architettoniche inferiori e anche se è difficile quantificare il valore di uno stato conservativo in assenza di un progetto esecutivo, il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore in questo specifico caso, sia +/- € 5.000,00/camera.

da ciò € 23.175,00 + € 5.000 = € 28.175,00/camera

Fra i parametri da comparare nel calcolo finale, per il comparabile N°2 va considerato l'assenza di:

- parcheggio privato
- ascensore
- piscina
- camere per il personale
- 1 alloggio per i gestori invece di due.

➤ CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati (*Punto 20.01*) e le diverse fonti d'informazione (atti di compravendita comparabili con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

(€ 31.290,00+ € 28.175,00) / 2 = € 29.732,66/camera

A questo valore vanno aggiunti i coefficienti correttivi in grado di parametrare le caratteristiche dei comparabili con l'immobile oggetto di stima e precisamente:

- presenza parcheggio privato +/-10%
- presenza ascensore +/- 10%
- presenza piscina +/- 10%
- presenza di camere per il personale +/-5%
- presenza di 2 alloggi +/-15%
- presenza di fragilità rischio allagamenti +/-10%

da ciò

€ 29.732,66 + 2.973,27 + 2.973,27 + 2.973,27 + 1.486,63 + 4.459,9 - 2.973,27

= € 41.625,72/camera

**20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE**

Le superfici delle singole aree di proprietà saranno calcolate al lordo delle murature come previsto per gli immobili produttivi e loro pertinenze anche dalle normative valutative europee (European valuation, standards EVS).

Le superfici lorde delle singole porzioni di immobile desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica o alle loro caratteristiche tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato e la consuetudine nelle compravendite come da uso locale.

Le dotazioni interessate sono:

- Camere n° 38 di cui 12 triple, 24 doppie e 2 singole con:
  - Piscina
  - Parcheggio privato
  - Camere personale
  - Ascensore
  - 2 alloggi di cui 1 del custode

In riferimento agli allagamenti di ottobre 2024, le aree che sono state interessate dagli allagamenti, ad esclusione degli spogliatoi della piscina situati a piano terra della dependance, non sono utilizzate dalla clientela per cui rientrano nei criteri di stima utilizzati nella prima relazione estimativa come dotazione della tipologia di servizio ma non come entità dimensionale.

Le superfici delle aree a servizio del compendio alberghiero che sono state interessate dagli allagamenti di ottobre 2024 e che non sono oggi utilizzabili a causa dei danni sulle componenti edilizie già descritti al Punto 02.05, sono:

- Vani abitabili o vani utilizzati come abitabili (abitazioni custode, camere personale e spogliatoi piscina a piano terra e piano seminterrato) circa mq 225
- Cantine, ripostigli e vani tecnici circa mq 295

**20.04) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE CON DEDUZIONI**

- DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE. IN RIFERIMENTO AL SOLO VALORE UNITARIO DETERMINATO AL PUNTO 20.02

Il compendio immobiliare pignorato risulta in capo alle persone eseguite per la proprietà piena e intera.

Da quanto enunciato e fin qui descritto si evince che il più probabile valore di mercato per la proprietà in esame è:

n. 38 X € 41.625,72 = € 1.581.777,58

➤ DEDUZIONE PER DEMOLIZIONI E RIPRISTINO DEI LUOGHI

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento al ripristino dei luoghi.

➤ DEDUZIONE COSTI PER REGOLARITA' URBANISTICA

In riferimento alle opere sanabili (modifiche interne a piano terra della dependance) viene riconosciuto un valore di € 10.000,00 per la pratica in sanatoria, l'autorizzazione sismica in sanatoria e l'accatastamento finale comprensivo di sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

e pertanto € 1.581.777,58 - € 10.000,00 = € 1.571.777,58

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile descritto nei punti precedenti; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE PER DANNI SU STRUTTURE DA ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024

In riferimento ai danni da allagamenti di ottobre 2024 calcolati sulle superfici delle aree a piano terra e piano seminterrato, si ottiene:

Zone di servizio abitabili e utilizzate come abitabili Mq 225 x € 400 = € 90.000,00

Zone di servizio destinate a vani tecnici, cantine e ripostigli Mq 295 x € 50 = € 14.750,00

Per un totale di spesa per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria pari ad € 104.750,00

pertanto € 1.571.777,58 - € 104.750,00 = € 1.467.027,58

➤ DEDUZIONE PER DANNI SU IMPIANTI DA ALLAGAMENTI DI OTTOBRE 2024

In riferimento ai danni da allagamenti di ottobre 2024 calcolati sulla base del sopralluogo effettuato dalla ditta Mordenti s.r.l., si ottiene:

Pulizia e ripristino funzionalità del generatore per acqua calda sanitaria con scambiatore ed accumulo € 5.000,00

Pulizia e ripristino funzionalità degli impianti dedicati alla piscina (elettropompe e filtri) € 10.000,00

Per un totale di spesa per lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria pari ad € 15.000,00

pertanto € 1.467.027,58 - € 15.000,00 = € 1.452.027,58

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALLO STATO DI POSSESSO

Nessuna deduzione va calcolata in riferimento allo stato di possesso dell'immobile.

➤ DEDUZIONE PER VINCOLI E ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI

Il valore unitario espresso al precedente *Punto 20.02* ha già considerato i vincoli e oneri giuridici non eliminabili; nessuna deduzione sarà apportata in tal senso.

➤ DEDUZIONE IN RIFERIMENTO ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO OLTRE AI DANNI EMENDABILI E NON, EVENTUALMENTE ESISTENTI NEGLI IMMOBILI PIGNORATI, MA NON RISCONTRATI DALL'ESPERTO STIMATORE IN SEDE DI SOPRALUOGO

Tale deduzione forfetaria, pari al 10% sul valore finale, come indicato nel titolo, comprende sia la mancanza della garanzia per i vizi del bene venduto oltre ad eventuali danni, emendabili e non, se e come esistenti in loco ed in quanto non riscontrati dall'Esperto Stimatore in sede di sopraluogo, quindi non dedotti nella precedente voce relativa alle deduzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

Il valore in deduzione pari al 10% del valore finale è € 145.202,76.

**20.05) VALORE FINALE DI STIMA**

Inseguito alle considerazioni fin qui descritte, il più probabile valore di mercato dell'intera proprietà, già dedotto del 10% per l'assenza della garanzia per vizi e per gli eventuali danni emendabili e non, ammonta a

€ 1.452.027,58 - € 145.202,76 = € 1.306.824,82

e per arrotondamento € 1.307.000,00

**21) NELL' IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA IN CASO DI COMODA DIVISIBILITA', A PREDISPORRE UNO O PIU' PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTI ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE.**

Per effetto della riunione delle 2 procedure espropriative (N°4/2022 e N°114/2024), i beni pignorati risultano in capo alle persone esegutate per la quota piena ed intera, pertanto non vi sono ulteriori verifiche da fare in riferimento a quote non pignorate.

**22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SONGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITA', NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO CLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO ECC.) E LE LOCALITA' IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO, INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE.**

Piena proprietà di Hotel Xxxxxxx in viale Bernini n. 46 e di dependance "La Xxxxx dell'Hotel Xxxxxxx" con piscina in viale Bernini n. 48 a Valverde di Cesenatico (FC).

Area recintata delimitata da 3 strade (viale Bernini, Viale Carracci e viale Reni) complessivamente pari a mq 1.651.

La costruzione risale al 1961 e il titolo valido che ha comportato un procedimento di nuova abitabilità è la Concessione Edilizia N° 41 del 20.03.1990 con relativa Convenzione con il Comune di Cesenatico, Concessione in sanatoria, Concessione Edilizia N° 119 del 07.07.1993, ABITABILITA' P.G.N. 29082 del 02.05.1992 e ABITABILITA' N° 137 del 26.08.1999.

I principali atti autorizzativi presenti sono: Autorizzazione allo scarico di acque reflue di HERA; verbale di Collaudo statico e Deposito Sismico; le dichiarazioni di conformità degli impianti non sono state reperite.

Nelle strutture sono state rilevate difformità da sanare (modifiche interne).

Negli anni l'Hotel Xxxxxxx, oltre ad essere stato ampliato e ristrutturato, presenta uno stato di conservazione discreto nella zona giorno con finiture estetiche degli anni '90 e uno stato di conservazione solo sufficiente nella zona notte con finiture estetiche degli anni '70.

Il compendio immobiliare è distinto in Catasto fabbricati al Foglio 39 Part. 421 Sub 1 graffato sub 3 (cat. D/2), Foglio 39 Part. 421 sub 2 (area urbana – strada di uso pubblico), Foglio 39 Part. 420 Sub 7, Foglio 39 Part. 420 sub 5 (area urbana – strada di uso pubblico) e Catasto Terreni Foglio 39 Part. 421 (ente urbano di mq 1.053) e Part. 420 (ente urbano di mq 598).

Alla data dei sopraluoghi (03.12.2022 e 27.02.2023) la proprietà pignorata si presentava accessibile da viale Bernini n. 46 e n. 48, in area ben identificata e identificabile.

Nei sopralluoghi del 20.12.2024 e del 10.01.2025 sono state rilevate problematiche e danni causati alla struttura e agli impianti da condizioni metereologiche avverse generato allagamenti nella proprietà.

L'immobile è libero in quanto il precedente contratto di locazione con XXXXXXXX XXXXXXXX è scaduto il 31.10.2024; il canone di locazione era fissato in € 15.000,00 all'anno ed erano a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e ordinaria necessari.

La dotazione dell'Hotel Xxxxxxxx è n° 38 camere di cui 12 triple, 24 doppie e 2 singole, una piscina, parcheggio privato, camere per il personale, ascensore e 2 alloggi di cui 1 del custode.

VALORE LOCATIVO

L'Hotel Xxxxxxxx è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente e sulla base delle ricerche di mercato in strutture simili, il valore di locazione per camera oscilla da € 1.600,00 ad € 2.000,00 in funzione del livello di finiture e di stato di conservazione dell'immobile.

Sulla base dei criteri analizzati al *Punto 20.01*, il CTU Stimatore, ritiene che il valore più appropriato sia quello inferiore e pari ad € 1.600,00 con un canone annuo complessivo pari ad € 1.600,00 X 38 (camere) = € 60.800,00 da considerare per un anno intero e pertanto € 5.066,00 al mese.

**23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIU' LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITA' DI COSTITUIRLE ECC.**

Il compendio immobiliare dell'Hotel Xxxxxxxx è asservito alla dependance staccata e alla piscina tramite specifica convenzione edilizia del Comune di Cesenatico (Notaio Antonio Porfiri 20.02.1990) comprensivo dei terreni di pertinenza.

Il compendio immobiliare dell'Hotel Xxxxxxxx è pertanto vendibile in LOTTO UNICO.

**24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO.**

Il codice fiscale delle persone esegutate, come desunto dalla visura catastale (Agenzia delle Entrate) e validata dall'Anagrafe Tributaria, è

per XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

per XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONDIZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI.**

Il signor XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugato con XXXXXXXXXXXX Xxxx Xxxxx e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Cesenatico, è indicato che il 20.04.1975, il Signor XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Montiano (FC) il 05.05.1951 ha contratto matrimonio con la

signora XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, nata a Foligno (PG) il 24.06.1955 e fra le annotazioni viene indicato:

- Con atto del 11.11.1983 del notaio Antonio Porfiri gli sposi XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX XXXXX hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni (v. All. 16).

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 16) il signor XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente a Valverde di Cesenatico (FC) in viale Bernini n. 48 e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 12.01.2023 il nucleo familiare era così composto:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (intestataro) nato a Montiano (FC) il 05.05.1951

La signora XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugata con XXXXXXXX XXXXXXXX e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Perugia, è indicato che il 27.09.2008, la signora XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Cesenatico (FC) il 30.01.1977 ha contratto matrimonio con il signor XXXXXXXX XXXXXXXX, nato a Perugia (PG) il 15.10.1982 e fra le annotazioni viene indicato:

- CON DICHIARAZIONE RESA NELL'ATTO CONTROSCRITTO, GLI SPOSI HANNO SCELTO IL REGIME DELLA SEPARAZIONE DEI BENI (v. All. 16).

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 16) la signora XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente a Perugia (PG) in via Paolo Ceccarelli n.38 e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 25.09.2024 il nucleo familiare era così composto:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Cesenatico (FC) il 30.01.1977.
- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. MNPFNC82R15G478P) nato a Perugia (PG) il 15.10.1982.
- XXXXXXXX ALESSIA (C.F. MNPLSS10B55G478E) nata a Perugia (PG) il 15.02.2010.

La signora XXXXXXXX XXXXXXXX risulta coniugata con XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX e nell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del Comune di Rimini, è indicato che l'11.09.2021, la signora XXXXXXXX XXXXXXXX, nata a Rimini (FC) il 17.04.1986 ha contratto matrimonio con il signor XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX nato a Cesena (FC) il 26.11.1988 e fra le annotazioni viene indicato:

- Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (v. All. 16).
- Con accordo concluso innanzi all'ufficiale dello stato civile del Comune di Rimini in data 29.03.2022, i coniugi Pierpaolo Paolini e XXXXXXXX XXXXXXXX di cui al matrimonio controscritto, si sono separati.

Nel certificato di stato di famiglia (v. All. 16) la signora XXXXXXXX XXXXXXXX risulta residente a Rimini (RN) in viale Ugo Bassi n. 17 (int. 2) e alla data del rilascio del certificato avvenuto il 03.10.2024, il nucleo familiare era così composto:

- XXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a Rimini (FO) il 17.04.1986.
- XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a Rimini (RN) il 02.02.2023.

**26) ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI TALI DOCUMENTI.**

L'Hotel Xxxxxxx (compresa dependance e piscina) era occupato da XXXXXXXX XXXXXXX grazie ad un contratto di locazione registrato scaduto al 31.10.2024 (v. All. 12).

Durante i sopralluoghi effettuati il 03.12.2022, il 27.02.2023, il 20.12.2024 e il 10.01.2025 sia l'Hotel Xxxxxxx che le abitazioni del custode risultavano libero da persone e cose.

**27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NONCHE' LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA).**

Non è stata rilevata alcuna pendenza di cause ad eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sugli immobili.

**28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE E' SOGGETTO.**

Gli Immobili dell'Hotel Xxxxxxx sono soggetti all'Imposta di Registro in quanto intestati a persone fisiche.

**29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITA' DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO.**

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

**30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIA' INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA ex art. 569 c.p.c.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY ENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITA' DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A" DOVRA' ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.**

Trattandosi di integrazione alla relazione peritale depositata il 27.04.2023, integrata per riunione procedure il 07.10.2024 ed autorizzata dal G.E. il 20.01.2025, copia del presente elaborato peritale, in

formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, sarà inviata entro l'udienza (11.03.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutati e sia al creditore procedente, come da ricevuta mail o ricevuta di ritorno postale che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 17). Entro l'11.03.2025, il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, sarà inviato telematicamente in posta certificata al Tribunale di Forlì (causale: perizia esecuzioni immobiliari).

**31) PROVVEDA INFINE AD INVIARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIA' COSTITUITI E AL DEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO DI P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHE' LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE E CDU.**

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato alle parti, sarà inserita come allegato "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (v. All. 17).

La nota dei compensi, sarà trasmessa quanto prima, dopo l'avvenuto deposito telematico dell'elaborato peritale con allegati.

NOTE DELL'ESPERTO STIMATORE

*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 la proprietà oggetto di stima.*

*Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa.*

*Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.*

*E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.*

ALLEGATI

<b>Allegato "A"</b>	<b>LOTTO B*</b>
<b>Allegato</b>	<b>RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *</b>
<b>All. 01</b>	<b>COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO</b>
<b>All. 03</b>	<b>LOTTO B – MAPPA, PLANIMETRIE E VISURE CATASTALI</b>
<b>All. 05</b>	<b>LOTTO B - ELABORATI GRAFICI</b>
<b>All. 07</b>	<b>LOTTO B - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA</b>
<b>All. 07rev.2025</b>	<b>LOTTO B - RILIEVO FOTOGRAFICO DANNI ALLAGAMENTI CON DIDASCALIA</b>
<b>All. 09</b>	<b>LOTTO B - ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE</b>
<b>All. 10</b>	<b>VISURA CONSERVATORIA CON NOTE DI TRASCRIZIONE</b>
<b>All. 11</b>	<b>LOTTO B – CONVENZIONI EDILIZIE COMUNE DI CESENATICO</b>
<b>All. 12</b>	<b>COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE</b>
<b>All. 14</b>	<b>PRECEDENTI EDILIZI</b>
<b>All. 15</b>	<b>ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE</b>
<b>All. 16</b>	<b>DOCUMENTAZIONE DI STATO CIVILE ED ANAGRAFICA</b>
<b>All. 17</b>	<b>TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE*</b>
	<b>* Allegati presenti <u>solo</u> nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale</b>

Cesena, li 28.02.2025

Con osservanza

CTU Stimatore Arch. Enrica Rossi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
733  
ARCHITETTO  
ROSSI  
ENRICA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

