

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'- CESENA

Es. Imm. R.G.E. n. 45\2023

Giudice: **Dott. Maffa Danilo**



DUOMO SPV S.R.L.

contro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA



LOTTO UNICO: Intera proprieta' su **albergo-ristorante** ubicato in Viale Camillo Benso di Cavour, 42 a **Cesenatico** (FC), in zona Ponente, a breve distanza dalla spiaggia.



eliamorandi@libero.it

SOMMARIO

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

NOTE FINALI

ELENCO ALLEGATI



Io sottoscritta Morandi Arch. Elia, libero professionista residente a Cesena in Subb. F. Comandini n. 50, sono stata incaricata in data 14.04.2023, dall'Ill.mo Giudice Dott. Danilo Maffa, di descrivere e stimare i beni pignorati relativi alla procedura in oggetto. Eseguite le formalità di rito e presa visione degli atti di causa, ho iniziato la perizia richiesta. Al termine delle operazioni espongo come segue i risultati ai quali sono pervenuta.

BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO: Intera proprietà su albergo-ristorante ubicato in Viale Camillo Benso di Cavour, 42 a **Cesenatico** (FC), in zona Ponente, a breve distanza dalla spiaggia.

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

Il debitore è stato avvisato dell'inizio delle operazioni peritali, della data e dell'ora del primo sopralluogo dal custode giudiziario. L'accesso fissato per il giorno **01.08.2023** è stato effettuato solo all'esterno dell'albergo per l'assenza del legale rappresentante della ditta esecutata o di un suo incaricato.

La data e l'ora del secondo sopralluogo nel bene pignorato sono stati comunicati con posta certificata all'indirizzo PEC della ditta esecutata, poi posticipato su richiesta del locatario ed eseguito il **21.11.2023**, mentre il terzo accesso ha avuto luogo in data **12.12.2023** entrambe le volte alla presenza del custode giudiziario e del legale rappresentante della ditta locataria.

(v. all. 10).

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

2.1. IDENTIFICAZIONE

Intera proprieta' su **albergo-ristorante** ubicato in Viale Camillo Benso di Cavour,42 a **Cesenatico** (FC), in zona Ponente, a breve distanza dalla spiaggia.

2.2. DATI CATASTALI ATTUALI E CONFINI

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

***** con sede a Cesena - **proprietà per 1/1**

Il bene pignorato è distinto al **Fg 7** del Comune di Cesenatico con la **part.IIIa 1641** Viale Camillo Benso di Cavour,42, p.T-1-2-3-4-5 Cat. D/2 zona censuaria 1 sup. R.C. Euro 10.070,91.

Il terreno di pertinenza dell'immobile è distinto al Catasto Terreni partita 1 al Fg 7 part.IIIa 1641 - Ente urbano di mq 918.

Il bene pignorato **confina** con il

Viale Camillo Benso di Cavour e con le part.IIIe 266, 270, 242, 243, 246 del foglio 7 del comune di Cesenatico, salvi se altri.

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

(v. all. 2).

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

- Pignoramento immobiliare del 23.02.2023 (rep. 582)

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

- Nota di trascrizione del pignoramento del 24.03.2023 (art. n.3.831)

I dati catastali indicati nella **nota di Trascrizione** del pignoramento immobiliare depositata all'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare,

corrispondono a quelli del pignoramento immobiliare e a quelli **attuali del Catasto Fabbricati**.

2.4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Oggetto del pignoramento è un albergo con corte circostante esclusiva sito a Cesenatico in viale Cavour n.42. Viale Cavour è una delle vie principali che, perpendicolarmente, conducono alla spiaggia denominata “di Ponente”, compresa tra il Porto Canale di Cesenatico e la frazione Zadina che confina con il Comune di Cervia. L'albergo, che affaccia direttamente sul viale, dista poco più di cento metri dal lungomare e dalla linea di spiaggia.



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

L'edificio sviluppa cinque piani in altezza oltre al lastrico solare (che ospita un corpo con un insieme di locali di servizio) e comprende **39 camere** per gli ospiti (36 delle quali dispongono anche del balcone) **distribuite tra il secondo ed il quarto piano** della struttura. Delle 39 camere, 36 (delle quali 3 con superficie in deroga secondo il DEL 916/2007 della regione Emilia Romagna) sono considerate doppie/matrimoniali e 3 singole.

L'albergo-ristorante comprende inoltre:

- al **piano terra** la hall, il bureau, la sala bar, la sala TV e due bagni per gli ospiti, oltre a quattro vani tecnici e a due bagni e cinque stanze di servizio per il personale o per il gestore (destinate a letto e cucine/pranzo) divise in due zone separate (una nell'angolo Est e una in quello Sud), la zona a Sud con accesso solo dal retro.
- al **piano primo** la grande sala da pranzo per la clientela con office; la cucina del ristorante, due dispense e tre celle frigorifero; un bagno con antibagno per il personale, tre bagni con antibagno per gli ospiti e un disimpegno che - dalla zona scale/ascensore - consente di accedere ai diversi locali del piano. Un lungo terrazzo - a cui si arriva attraverso le porte-finestra della sala da pranzo e da un vano dispensa della cucina - accompagna tutto il prospetto dell'albergo che affaccia sul viale Cavour.
- al **piano quinto** un locale per la sala macchine, una lavanderia e una stireria, oltre a due bagni e a due stanze di servizio per il personale e un terrazzo/lastrico solare.

La costruzione ha struttura portante in cemento armato, solai in laterocemento, tetto piano con guaina a vista delimitato da un parapetto in muratura e pluviali e grondaie in lamiera a sezione tonda. La muratura di tamponamento e i parapetti dei balconi e del lastrico solare sono intonacati e tinteggiati color bianco/panna. Per quanto concerne il fronte dell'edificio, i balconi dei piani che vanno dal primo al quarto sono completati nella parte superiore da velette ad arco a sesto ribassato; quelli dei piani secondo, terzo e quarto anche dai muretti divisorii che separano i terrazzini delle diverse camere. Tamponature esterne, parapetti, archi e muretti sono di colore uniforme e si presentano in buono stato di manutenzione.

Il prospetto frontale del piano terra è caratterizzato da un dehor prospiciente la sala bar (ricavato in parte da una struttura in metallo aggettante oltre il terrazzo del piano primo che fronteggia anche l'ingresso) e da una fila di fioriere che demarcano il confine Nord-Ovest della proprietà e la separazione dal marciapiede. I confini Nord-Est e Sud-Ovest sono delimitati invece da muretti (di media altezza) tinteggiati bianco-panna mentre il confine Sud-Est è definito direttamente dal muro posteriore dell'edificio confinante. La porzione di corte prospiciente l'ingresso è stata

pavimentata con piastrelle mentre nei tre lati restanti che circondano l'edificio è stata stesa la ghiaia.

Sul lato di viale Cavour i prospetti del piano terra e primo sono contraddistinti da una sequenza continua di vetrate e di porte-finestra prive di scuri e con l'intelaiatura in metallo di colore nero. Attraverso due di queste è possibile accedere alla hall e alla sala bar dell'albergo. Sul lato posteriore dell'edificio troviamo invece gli accessi ai diversi locali di servizio. In particolare: le due porte d'ingresso alle zone di servizio a disposizione del personale e/o del gestore; le porte che immettono nella centrale termica, nella cabina dell'ENEL e nel locale pompe che è stato ricavato in una struttura prefabbricata aggiunta e addossata al muro dell'edificio; l'ingresso alla cucina del piano primo a cui si arriva per mezzo di una scala esterna a rampa unica.

Dal marciapiede che fiancheggia viale Cavour e attraversando la parte di dehors posto davanti all'ingresso principale ed una porta girevole ci si ritrova nella zona di ricevimento dell'hotel. La porzione di dehors che fronteggia l'ingresso ha la struttura in metallo - con pali tubolari tinteggiati di bianco e archi a sesto ribassato - completata da una copertura in tela. Metallica è anche la struttura della porta di vetro a quattro ante che ruota all'interno di una "bussola" di vetro e metallo. La porzione di corte antistante l'albergo è pavimentata con piastrelle quadrate color cotto, alternate a piastrelle bianche che formano alcune trame geometriche. Il pavimento della "bussola" è ricoperto invece con mosaici di pietra di colori diversi (cotto, grigio e bianco) disposti concentricamente a partire dall'asse di rotazione della porta.

Superato l'ingresso ci si trova nella **hall dell'albergo** che disimpegna anche la sala bar, la sala tv e il blocco scale/ascensore. Visivamente la hall è "occupata" dal banco a "C" del ricevimento (con piano di marmo e rivestito esternamente con piastrelle rettangolari grigie effetto tozzetti in pietra) e da un pannello retroilluminato d'ispirazione "liberty" che occupa una parte del controsoffitto. Come nel resto dell'edificio le pareti, i soffitti e i controsoffitti sono tinteggiati di bianco mentre il pavimento è ricoperto con piastrelle quadrate grigie/beige mazzate in materiale ceramico. Nell'area di ricevimento, oltre alla hall vera e propria, troviamo anche uno

stanzino-archivio, una cabina telefonica in muratura priva di apparecchi e un vano tecnico adiacente all'ascensore.

L'ingresso alla **sala TV** è consentito da un'apertura ad arco senza porta ricavata nella parete a destra dell'ingresso che la divide dalla hall. Si tratta di una stanza rettangolare con pavimenti e pareti simili alle altre del piano. La stanza è illuminata da due grandi vetrate con infissi metallici che affacciano sul lato NO.

Alla **sala Bar** si può accedere, oltre che dalla hall (attraverso un'apertura ad arco ricavata nella parete a sinistra dell'ingresso), anche dal dehor (attraverso una grande porta finestra in vetro con infisso metallico) e da una delle due zone del piano terra riservate al personale, che dispone anche di un accesso indipendente posto sul retro dell'edificio. In questa sala gli elementi visivamente dominanti sono il bancone del bar (esternamente ricoperto con le stesse piastrelle che rivestono quello del bureau e una parte della parete adiacente) e dagli inserti di luci nel controsoffitto che consentono un'illuminazione soffusa del locale. Oltre a questo la stanza prende luce dalla porta-finestra e da due grandi vetrate con infissi metallici che (nell'insieme) occupano gran parte del lato NO. Nelle adiacenze della sala troviamo anche una dispensa per il bar e un bagno per la clientela suddiviso in due stanzini con, rispettivamente, un lavabo ed un wc di vetrochina bianchi. Le pareti del bagno sono ricoperte quasi interamente da piastrelle ceramiche quadrate grigio-azzurro chiaro. Le finestre del bagno e quella della dispensa hanno infissi di legno bianchi con vetrocamera, tapparelle di plastica color nocciola e sono difese esternamente da un'inferriata metallica ad elementi verticali.

Dalla hall si può accedere, anche al **vano scale/ascensore** a cui si arriva attraverso una porta di metallo tagliafuoco posta alle spalle del bureau. La scala - che sale fino al lastrico solare - ha struttura in muratura e gradini ricoperti con lastre di marmo Trani. La ringhiera in tubolare di metallo, tinteggiata di bianco con il corrimano nero, presenta motivi decorativi geometrici.

Nel piano terra dell'edificio trovano inoltre posto anche due zone di servizio riservate ai gestori e/o al personale dell'albergo collocate, ripetitivamente, negli angoli Est e Sud della costruzione.

Nell'angolo Sud troviamo una sorta di **mini-appartamento di servizio** attualmente occupato dall'amministratore della ditta locataria) costituito da un vano con cucina-pranzo con un piccolo ripostiglio, un bagno e due stanze una delle quali priva di finestre. Vi si può accedere esclusivamente dall'esterno per mezzo di una porta bianca con inserti orizzontali di vetro opaco che affaccia sul retro dell'edificio. Le porte interne sono di colore bianco con cornici di legno scuro che riprendono il profilo dei battiscopa. Il bagno dispone di wc e lavabo di vetrochina bianchi e di un box con piatto-doccia bianca.

Nell'angolo Est troviamo **un altro mini-appartamento di servizio** analogo al precedente costituito da una camera da letto, un ampio vano usato a cucina-pranzo ed un bagno. Vi si può accedere sia dall'interno dell'edificio (attraverso una porta adiacente al bancone del bar) che dalla corte retrostante, attraverso una porta di legno bianco e vetro posta ai piedi della scala esterna che conduce alla cucina del ristorante al piano primo. In questa e nella zona precedente i soffitti e le pareti sono state tinteggiate di bianco, con l'eccezione dei bagni (dove le pareti sono ricoperte, per parte dell'altezza, con piastrelle ceramiche e degli angoli cottura (che sono stati rivestiti con piastrelline bianche); i pavimenti sono in parte ceramica e in parte in PVC effetto legno; le finestre hanno infissi di legno bianchi e sono protette da tapparelle di plastica color nocciola e da inferriate metalliche ad elementi verticali.

Infine, sempre al piano terra, troviamo alcuni locali tecnici accessibili solo dalla corte retrostante. In particolare: la cabina elettrica riservata all'ENEL, un doppio vano che ospita la centrale termica e l'autoclave e, infine, il locale pompe/centrale antincendio ricavato all'interno di un prefabbricato con tetto piano costruito addossato alla parete SE dell'hotel nei pressi della scala esterna.

Al **piano primo** dell'edificio, dove trovano spazio le attività di ristorazione dell'albergo, si può arrivare sia dalla scala interna che da quella esterna posta sul retro che conduce direttamente alla cucina. Scala interna e ascensore arrivano in un disimpegno da cui è possibile accedere alla grande sala da pranzo a "L" (che si sviluppa lungo i lati NE e NO dell'edificio), alla cucina

(attraverso un vano office) e al bagno riservato ai clienti dell'hotel. Soffitti e pareti interne di questo piano sono tinteggiate di bianco ma le pareti della cucina, delle celle frigorifero e del bagno per il personale sono ricoperte - per buona parte dell'altezza - con piastrelle di ceramica bianche; quelle della dispensa principale con piastrelle bianche e celesti; quelle del bagno per i clienti con piastrelle bianche o di colore chiaro.

Differenti sono invece i pavimenti dei diversi vani. Le piastrelle del bagno per la clientela (di ceramica color cotto) sono quadrate e disposte in diagonale, nel bagno per l'handicap sono bicolori in diagonale in file alternate; nella cucina sono di color grigio chiaro, nel bagno per il personale sono celesti; nella dispensa principale sono bicolori decorate a trame geometriche e infine quelle della sala da pranzo e del terrazzo sono costituite da lunghe e strette lastre rettangolari di grès porcellanato "effetto parquet".

Il parapetto del terrazzo della sala ristorante è intonacato di bianco sia internamente che esternamente ed è completato da un coprimuretto. Le porte-finestra e le vetrate che affacciano sul terrazzo hanno infissi in metallo e sono prive di scuri mentre quelle degli altri tre lati sono generalmente protette da tapparelle di plastica color nocciola.

La sala da pranzo è caratterizzata visivamente - oltre che dalle grandi vetrate che la rendono particolarmente luminosa - da un banco di servizio di forma curvilinea (tinteggiato di bianco e con piano di colore nero) posto nell'angolo interno della "L" e da quattro grandi lampadari di stile classico che si aggiungono all'illuminazione artificiale diffusa proveniente dal contro-soffitto.

La scala esterna che dalla corte retrostante sale al piano primo è sostenuta da due travi metalliche su cui poggiano diciassette pedate in pietra e termina in un pianerottolo su cui affaccia la porta - in vetro e con infisso metallico - della cucina. Scala e pianerottolo sono protetti da una ringhiera metallica ad elementi verticali completata da un corrimano scuro.

Secondo, terzo e quarto piano sono destinati alle camere per gli ospiti dell'albergo e sono del tutto simili tra loro sia nella composizione che nella distribuzione degli spazi. Ogni piano ospita tredici camere con bagno. Con l'eccezione della camera adiacente al vano ascensore ogni

camera dispone anche di un proprio balcone. Di conseguenza per ciascuno di questi piani troviamo sette camere con balcone che affacciano su viale Cavour e sei camere (cinque delle quali con balcone) che affacciano sul retro. Scala di servizio e ascensore arrivano in ogni piano in un pianerottolo-disimpegno che immette in un corridoio che attraversa trasversalmente tutto il piano (da SO a NE) sul quale affacciano le tredici camere. Sul lato NE il corridoio (il cui pavimento è ricoperto con piastrelle di graniglia di colore beige o rosa) termina con un piccolo ripostiglio di servizio per biancheria.

Come i piani anche le camere (fatta eccezione per quelle prive di balcone) hanno composizione e distribuzione simile. Superata la porta d'ingresso (in legno marrone chiaro) ci si trova in un piccolo disimpegno con armadio che immette nel bagno e nella camera da letto. Il bagno dispone di wc e lavabo bianchi e di un box doccia con piatto in vetrochina bianca. I pavimenti delle stanze sono realizzati con piastrelle in graniglia di colore beige o rosa. Soffitti e pareti delle stanze sono tinteggiati di bianco; quelle del bagno sono ricoperte per parte dell'altezza con piastrelle ceramiche color crema/rosato o azzurro chiaro. Le camere da letto dispongono di impianto di riscaldamento (radiatori in metallo a sviluppo verticale) e di condizionamento (split con macchina esterna posizionata per lo più nei terrazzi), mentre il bagnetto è dotato di radiatori del tipo "scaldasalviette". Le camere prendono luce dalla porta-finestra che immette nel balcone, che ha in genere infisso di legno con vetro semplice (solo al terzo piano gli infissi sono in alluminio di colore nero e sono dotati di vetrocamera) ed è protetta da una tapparella in plastica color nocciola. Il pavimento del balcone ha la guaina a vista; il parapetto in muratura è tinteggiato di bianco sia internamente che esternamente ed è completato con un copri muretto. Nelle camere senza balcone si entra direttamente nella stanza da letto e il bagno (composto da wc, lavabo e box doccia) è spostato verso il muro esterno e prende luce da una finestra propria, che si aggiunge a quella della stanza da letto.

L'ascensore si interrompe al quarto piano mentre la scala sale di un altro ancora per arrivare al lastrico solare ed alla porzione di fabbricato del quinto piano. La scala termina in un corridoio

che immette, a sua volta, nella sala macchine per l'ascensore, in uno spazio stireria, in una camera per il personale, in un piccolo disimpegno su cui affacciano un bagno e una seconda camera per il personale e (attraverso una porta di vetro con infisso metallico) nel lastrico solare vero e proprio. La lavanderia (facente parte di questo stesso "blocco") è accessibile dal lato SO del lastrico solare e dispone di un proprio bagno, di due lavatoi di vetrochina bianchi e di attacchi per lavatrici. Sullo stesso lastrico (ma sul lato NE) è vistosamente presente anche un **ripetitore telefonico**, impiantato a ridosso del muro esterno della porzione di fabbricato. I pavimenti delle stanze per il personale sono ricoperte con piastrelle di graniglia o con lastre in materiale ceramico.

Soffitti e pareti sono tinteggiati di bianco: quelle dei due bagni sono ricoperte in parte con piastrelle ceramiche (color crema quelle del bagno "interno", celesti quelle del bagno a cui si accede dal lastrico solare). Entrambi i bagni dispongono di wc e lavabo di vetrochina bianchi: il primo anche di un box doccia ma privo di piatto. Le finestre hanno in genere infissi di legno con vetri semplici (fa eccezione la finestra della stireria che ha infisso in PVC con vetrocamera) e sono protette da tapparelle in plastica color nocciola.

Il lastrico solare è impermeabilizzato con una guaina bituminosa nera che prosegue sino a ricoprire la parte interna del parapetto che si conclude con un copri muretto.

Nell'albergo-ristorante vi sono gli impianti antincendio, elettrico, idrico, termo-idraulico, del gas, di condizionamento, citofonico e per la Tv. L'impianto di riscaldamento utilizza tra l'altro una serie di caldaie a gas posizionate in appositi alloggiamenti addossati alla parete esterna della porzione di fabbricato al piano quinto .

Per quel che riguarda la normativa antincendio, i Vigili del Fuoco competenti per territorio hanno rilasciato parere favorevole all'esercizio dell'attività ricettiva ora volturato al sub locatario, attuale gestore **(v. all. 12)**

Per gli altri impianti, che ad un esame a vista paiono eseguiti rispettando le norme vigenti, non sono stati rintracciati i necessari certificati di conformità.

Le strutture e le rifiniture esterne del fabbricato sono nel complesso in un buono stato di manutenzione, fanno eccezione la pavimentazione dei balconi delle camere e del lastrico solare, che hanno la guaina impermeabilizzante a vista, le tapparelle e gli infissi datati e con vetri semplici di molte camere. Gli spazi comuni del piano terra e del piano primo sono stati recentemente rinnovati e sono in buone condizioni mentre le camere dell'hotel risultano più vetuste ma in un normale stato di manutenzione.

La **superficie commerciale** dei beni ammonta a **1.874,33 mq**, misura da riferirsi al lordo delle murature e rettificata da coefficienti di differenziazione, mentre le superfici calpestabili sono riportate nel dettaglio di seguito.

Prospetto delle superfici calpestabili (superfici indicate nell'ultimo progetto depositato in Comune)

PIANO TERRA:

Sala TV: mq 27,84 hall: mq 46,63 archivio: mq 4,09 vano tecnico: mq 1,55
cab. telef.: mq 0,68 sala bar: mq 72,61 dispensa: mq 6,49 wc: mq 1,73 e mq 1,50
autoclave: mq 6,30 cabina enel: mq 1,73 C.T.: mq 3,55

locali per il personale lato Est : cucina-pranzo: mq 13,78 disimp: mq 2,54 wc: mq 4,33
camera: mq 10,71

locali per il personale lato Sud: cucina-pranzo: mq 15,35 camera: mq 9,18 wc: mq 3,80
camera: mq 9,18

PIANO PRIMO:

Sala ristorante: mq 156,23 office: mq 12,80 cucina: mq 57,85 balcone: mq 45,13
celle frigorifere: mq 4,08 dispensa: mq 12,81 antiwc: mq 2,08 wc x pers.: mq 2,74
dispensa: mq 1,70 dis/pianer.: mq 7,58 antibagno: mq 4,43 wc: mq 1,50 e mq 1,54
bagno x H.: mq 4,58

PIANO SECONDO:

dis/scale: mq 4,37 corridoio/dis.: mq 34,09 ripost: mq 2,54

1° camera: mq 15,27	balcone: mq 4,04	bagno: mq 2,60
2° camera: mq 15,37	balcone: mq 4,31	bagno: mq 2,51
3° camera: mq 15,35	balcone: mq 4,20	bagno: mq 2,29
4° camera : mq 14,95	balcone: mq 4,17	bagno: mq 2,28
5° camera: mq 14,93	balcone: mq 4,05	bagno: mq 2,29
6° camera mq 14,54	balcone: mq 4,03	bagno: mq 2,29
7° camera: mq 9,95	bagno: mq 2,62	
8° camera: mq 14,94	balcone: mq 3,30	bagno: mq 2,08
9° camera: mq 11,14	balcone: mq 3,30	bagno: mq 2,10
10° camera: mq 15,13	balcone: mq 4,03	bagno: mq 2,28
11° camera: mq 14,89	balcone: mq 4,13	bagno: mq 2,32
12° camera: mq 14,93	balcone: mq 4,06	bagno: mq 2,28
13° camera: mq 15,03	balcone: mq 3,52	bagno: mq 2,22

PIANO TERZO:

dis/scale: mq 4,37	corridoio/dis.: mq 34,09	ripost: mq 2,54
14° camera: mq 15,27	balcone: mq 4,04	bagno: mq 2,60
15° camera: mq 15,37	balcone: mq 4,31	bagno: mq 2,51
16° camera: mq 15,35	balcone: mq 4,20	bagno: mq 2,29
17° camera: mq 14,95	balcone: mq 4,17	bagno: mq 2,28
18° camera: mq 14,93	balcone: mq 4,05	bagno: mq 2,29
19° camera mq 14,54	balcone: mq 4,03	bagno: mq 2,29
20° camera: mq 14,94	balcone: mq 3,30	bagno: mq 2,08
21° camera: mq 11,14	balcone: mq 3,30	bagno: mq 2,10
22° camera: mq 15,13	balcone: mq 4,03	bagno: mq 2,28
23° camera: mq 14,89	balcone: mq 4,13	bagno: mq 2,32
24° camera: mq 14,93	balcone: mq 4,06	bagno: mq 2,28

25° camera: mq 15,03 balcone: mq 3,52 bagno: mq 2,22

26° camera: mq 9,95 bagno: mq 2,62

PIANO QUARTO:

disimp./scale: mq 4,37 corridoio: mq 34,09 ripost: mq 2,54

27° camera: mq 15,27 balcone: mq 4,04 bagno: mq 2,60

28° camera: mq 15,37 balcone: mq 4,31 bagno: mq 2,51

29° camera: mq 15,35 balcone: mq 4,20 bagno: mq 2,29

30° camera: mq 14,95 balcone: mq 4,17 bagno: mq 2,28

31° camera: mq 14,93 balcone: mq 4,05 bagno: mq 2,29

32° camera: mq 14,54 balcone: mq 4,03 bagno: mq 2,29

33° camera: mq 14,94 balcone: mq 3,30 bagno: mq 2,08

34° camera: mq 11,14 balcone: mq 3,30 bagno: mq 2,10

35° camera: mq 15,13 balcone: mq 4,03 bagno: mq 2,28

36° camera: mq 14,89 balcone: mq 4,13 bagno: mq 2,32

37° camera: mq 14,93 balcone: mq 4,06 bagno: mq 2,28

38° camera: mq 15,03 balcone: mq 3,52 bagno: mq 2,22

39° camera: mq 9,95 bagno: mq 2,62

PIANO QUINTO:

corridoio/dis: mq 6,02 lavanderia: mq 7,54 stanza 1: mq 14,64 bagno: mq 3,03

dis/antibagno: mq 2,60 stanza 2: mq 11,12 sala macchine: mq 8,45 stieria: mq 12,21

wc di servizio: mq 1,56 ripostiglio: mq 7,54 terrazzo: mq 217,23

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

2.5 RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Lo **stato attuale dell'immobile** risulta dalle planimetrie catastali (v. all. 2) e **dal rilievo fotografico** degli esterni e degli interni (v. all. 1). A titolo esemplificativo si inseriscono di seguito

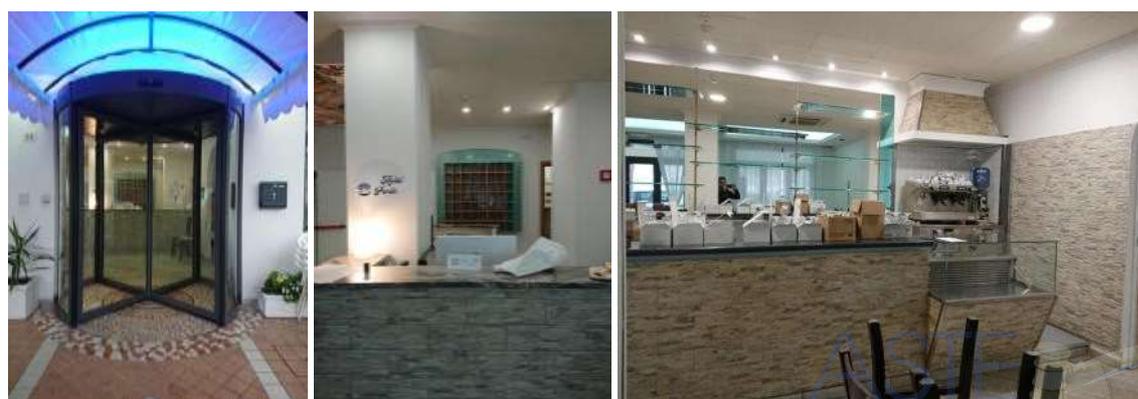
alcune delle foto del bene pignorato.



Fronte principale dell'albergo-ristorante su Viale Camillo Benso di Cavour



Prospetti laterali e retro



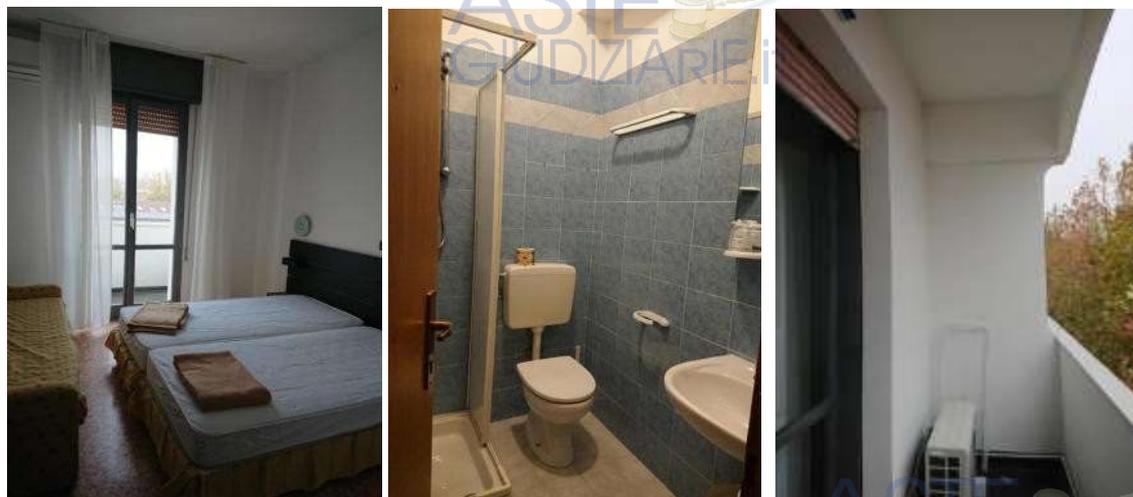
Piano Terra: ingresso principale, bureau e bancone del bar



Piano Primo: sala da pranzo, terrazzo e cucina



Piani secondo, terzo e quarto: corridoio di disimpegno e camere singole per i clienti



Piani secondo, terzo e quarto: camere matrimoniali per i clienti e terrazzi



Piano quinto: antenna telefonica e stanze di servizio

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

3.1. PROPRIETA'

I beni risultano di proprietà di ***** con sede a Cesenatico.

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

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

- **atto di modifiche di patti sociali** con autentica di firme del dott. Marcello Porfiri in qualità di coadiutore del notaio Antonio Porfiri di Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. 201.855/50.627 del **15.05.2011**, registrato a Cesena il 25.05.2011 al n. 4516 serie 1T, Registro delle Imprese di Forlì-Cesena Prot. n. 13.022, REA n. 292.335 depositato per l'iscrizione il 25/05/2011.

L'atto non è stato trascritto.

Con questo atto la ditta ***** con sede in Cesenatico (FC) (CF: *****
***** muta la denominazione sociale in ***** e viene ampliato e
riformulato l'oggetto sociale.

(v. all. 6)

La ditta ***** ne era proprietaria per:

- atto di compravendita del notaio dott. Scardovi Maria Chiara di Cesena del 21.10.2002 rep. 91.038/7.169, registrato a Cesena il 29.10.2002 al n. 128 serie 1T, trascritto a Forlì il 31.10.2002 all'art. 11.776.

Il venditore, sig. ***** , nato a Modena (MO) il ***** , codice fiscale ***** , era proprietario del bene da data anteriore il 22.04.1975.

Nell'atto di compravendita il venditore sotto la propria responsabilità dichiara:

".. che il reddito fondiario dell'immobile oggetto del presente atto non è stato correttamente dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi il cui termine di presentazione è scaduto alla data odierna per errore materiale."

3.2.2. VINCOLI E/O PATTI INDICATI NELL'ATTO

Nell'atto di provenienza è scritto:

" Ai fini della voltura, i sottoscritti dichiarano che la società è proprietaria del seguente bene immobile:

*- fabbricato ad uso albergo, denominato " *****", sito in Comune di Cesenatico (FC) Viale Cavour n.42, erigentesi su terreno che ne costituisce sedime e corte pertinenziale.....*

il tutto censito al Catasto del Comune di Cesenatico come segue:

- Catasto Fabbricati: foglio 7, mappale numero 1641, p.T-1-2-3-4-5, z.c.1, cat.D/2, R.C.Euro 10.070,91;

- Catasto Terreni: foglio 7, particella numero 1641, Ente Urbano di mq.918. "

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

4.1 ISCRIZIONI – TRASCRIZIONI

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

- **Iscrizione n. 630** del 05.02.2007 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, soggetto a favore BANCA DI RIMINI – CREDITO COOP. – SOC. COOP. con sede in Rimini (RN), soggetto contro: ***** con sede in Cesenatico (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà;

debitore non datore ***** con sede a Cesenatico (FC) codice fiscale *****

- **Iscrizione n. 2598** del 22.06.2010 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, soggetto a favore BANCA DI RIMINI – CREDITO COOP. – SOC. COOP. con sede in Rimini (RN), soggetto contro: ***** con sede in Cesenatico (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

- **Iscrizione n. 4546** del 28.10.2010 ipoteca giudiziale, soggetto a favore C.E.R. SPA con sede in Faenza (RA), soggetto contro: ***** con sede in Cesenatico (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

- **Iscrizione n. 2860** del 05.08.2011 ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Pubblico ufficiale: notaio Scardovi Maria Chiara di Cesena rep. 138301/18523 del 01.08.2011, soggetto a favore BANCA DI RIMINI – CREDITO COOP. – SOC. COOP. con sede in Rimini (RN), soggetto contro: ***** con sede in Cesenatico (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

- **Iscrizione n. 2659** del 04.11.2013 ipoteca legale derivante da RUOLO (ART. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973, Pubblico ufficiale: EQUITALIA CENTRO SPA. rep. 685/4513 del 25.10.2013, soggetto a favore EQUITALIA CENTRO SPA. con sede in Firenze (FI), soggetto contro: ***** con sede in Cesenatico (FC) codice fiscale ***** per 1/1 di proprietà.

Trascrizione n. 15519 del 23.11.2022 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI' Repertorio 3641, del 25.10.2022, soggetto a favore: DUOMO Spv SRL con sede in Conegliano (TV), soggetto contro ***** per 1/1 di proprietà.

Trascrizione n. 3831 del 24.03.2023 atto esecutivo o cautelare: verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale: UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI FORLI', rep. 582 del 23.02.2023, soggetto a favore: DUOMO Spv SRL con sede in Conegliano (TV), soggetto contro ***** per 1/1 di proprietà.

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

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

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

(vedi citato doc. 2).

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

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

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

Si riportano di seguito gli estremi dei **contratti d'uso** che riguardano l'immobile pignorato sito in Cesenatico, di proprietà della Soc. ***** (C.F. e P.IVA *****).

***** , censito al Catasto Fabbricati – Comune di Cesenatico, al foglio 7 part. 1641 cat. D/2 e che risultano **registrati**.

Si trascrivono inoltre alcuni dei patti e/o clausole che si leggono nei contratti.

1) SERVITU' D'USO DI LOCALE DA ADIBIRE A CABINA DI TRASFORMAZIONE

DELL'ENERGIA ELETTRICA

Uno dei locali siti al piano terra dell'hotel pignorato è stato oggetto di Convenzione per la concessione in **servitu' d'uso** di locale da adibire a cabina di trasformazione dell'energia elettrica con atto privato con firme autenticate da due distinti notai:

- per parte concedente sig. ***** proprietario dell'immobile, dal notaio Orfeo Porfiri in Cesena, iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, rep. n. 41386 del, 15.06.1967 registrato a Cesena il 22.06.1967 al n. 6679 vol 109 Mod.II;

- per E.N.E.L. in persona dei suoi legali rappresentanti, dal notaio Paolo Malaguti iscritto nel Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Bologna con residenza in questa città, rep. n. 16.259/8867 del 27.09.1967, registrato a Bologna il 16.10.1967 al n. 58509.

Convenzione trascritta a Forlì il 06.11.1967 all'art. 10448.

(v. all. 8).

Si riportano di seguito alcune clausole del contratto:

“ Premesso che per fornire l'energia elettrica per vari usi nell'----- [dicitura corretta -----] di proprietà della concedente sito a Cesenatico in Viale Cavour – occorre l'allestimento di una cabina elettrica da alloggiarsi in un locale dell'Hotel stesso, locale meglio descritto in appresso..... le Parti stipulano quanto segue:

*Art. 1 – Oggetto. La Parte concedente a cui spetta e appartiene l'immobile infraditando, per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, **concede la servitù di uso a favore dell'Enel**, che accetta, di un locale Che risulta indicato a velatura rossa nel disegno planimetricoparte integrante del presente atto.*

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

Art. 3 – *Indennizzo-....una volta tanto di Lire trecentomila (Lit. 300.000,00)*

Art. 4 – *Accesso. .. dalla via Cavour con diritto di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo necessario a mantenere in funzione la cabina. La parte concedente consegnerà all'Enel le chiavi per accedere al cortile e alla cabina, il personale Enel avrà l'esclusivo accesso al locale stesso.*

Art. 7 – *Energia a terzi. La Parte concedente riconosce all'Enel il diritto di derivare dalla cabina energia elettrica anche per terzi estranei ad essa parte concedente. ,,,*

2) **CONTRATTO DI LOCAZIONE**

L'hotel risulta **locato** con **contratto registrato** telematicamente presso la DP di Como in data **10.12.2020**, al n. **8259** serie 3T alla Soc. ***** (P.IVA ***** con sede a Cologno Monzese (Mi) in ***** (Amministratore sig. *****).

Il sig. ***** ha la residenza nell'albergo pignorato dal 21.06.2021.

(v. all. 8).

Si riportano di seguito alcune clausole del contratto:

“ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

...il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile **per la durata di anni 9**, ossia **dall'1.11.2020 al 30.10.2029** e si intenderà prorogata per altri 9 anni nell'ipotesi in cui il Locatore non comunichi al Conduttore, 18 mesi prima della scadenza contrattuale, la disdetta...
L'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso alberghiero.

Il Conduttore può recedere anticipatamente e liberamente dal presente contratto.

ART. 2 CANONE DI LOCAZIONE

2.1 Il prezzo della locazione è convenuto come segue:

-€ 15.600,00 oltre IVA per i primi tre anni di locazione

-€ 30.000,00 oltre IVA per i successivi anni sino alla scadenza della locazione

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto

2.2 il corrispettivo per la locazione verrà versato, alle coordinate bancarie che verranno fornite dal Locatore, con le seguenti modalità:

- per i primi tre anni
- per i successivi anni e sino alla scadenza del contratto, mediante il versamento di tre ratei, di egual importo, pari a € 10.000,00 oltre IVA ciascuno, scadenti il 30.06, il 30.07, ed il 30.08 di ogni anno

2.3 le parti danno atto di aver convenuto una quantificazione del canone di locazione inferiore rispetto al valore di mercato, in ragione del fatto che il Conduttore si impegna da eseguire, a propria cura e spese, i seguenti lavori di ristrutturazione dell'Immobile:

- ripristino dei balconi tutti presenti sulla facciata posteriore dell'Immobile;
- messa a norma delle caldaie presenti nell'Immobile;
- messa a norma degli ascensori presenti nell'Immobile;
- sistemazione e messa a norma delle finestre della facciata anteriore del 2° e 4° piano;
- rifacimento integrale del tetto;
- ristrutturazione integrale della suite
- imbiancatura interna ed esterna dell'intera struttura

Le parti inoltre convengono che la spesa stimata per l'esecuzione delle succitate opere è pari ad € 200.000,00. Qualora il costo delle stesse dovesse superare la

Conduttore avrà diritto ad una riduzione del canone proporzionale all'aumento dei costi, che dovrà essere concordato per iscritto con il Locatore nel rispetto del principio della buona fede contrattuale.

Il Conduttore si impegna ad effettuare le succitate opere di ripristino entro la fine della locazione, selezionando imprese terze di comprovata esperienza e professionalità.

ART. 4 MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE

..... 4.3 Il Conduttore inoltre si impegna a provvedere a parte della manutenzione straordinaria dell'immobile. In particolare, sono a carico del Locatore le opere di manutenzione straordinaria che coinvolgono aspetti strutturali del bene che incidono sulla stabilità dell'immobile stesso, mentre saranno a carico del Conduttore tutti gli altri interventi di carattere straordinario, oltre alle opere elencate al precedente punto 2.3.

ART. 5 MIGLIORAMENTI ED ADDIZIONI

5.1 Il Conduttore si impegna a riconsegnare l'immobile al termine della locazione, in buono stato di manutenzione e senza pretendere alcunchè a titolo di indennità per i miglioramenti apportati alla cosa locata, anche qualora fossero avvenuti con il consenso del Locatore, in deroga a quanto disposto dall'art. 1592 C.c.

ART. 9 SUBLOCAZIONE

9.1 Il Locatore autorizza sin d'ora il Conduttore a sublocare l'immobile.

9.2 Le parti convengono che in caso di sublocazione, il Conduttore dovrà adempiere, direttamente e/o tramite il subconduttore, a tutti gli obblighi assunti, con il presente contratto, con particolare riferimento, non solo al pagamento del canone, ma anche all'esecuzione delle opere di ripristino di cui all'art. 2.3 ed all'esecuzione dei lavori di straordinaria manutenzione, così come previsto al precedente art. 4.4. [4.3? l'art.4.4 non c'è]. Il Locatore avrà anche azione diretta nei confronti del subconduttore, così come disposto dall'art. 1595 C.c.

ART. 10 OPZIONE D'ACQUISTO

10.1 Il Locatore si impegna, per tutta la durata della locazione, ai sensi e per gli effetti di cui al

combinato disposto di cui agli artt. 1329 e 1331 C.c. ... a tener ferma la seguente proposta di compravendita avente per oggetto l'immobile.

10.2 In particolare, in considerazione del fatto che sull'immobile grava una ipoteca, il Locatore si impegna a cedere al Conduttore l'immobile, ove il primo provveda alla corresponsione, da effettuarsi direttamente nei confronti del creditore ipotecario, delle somme da questi richieste, anche a saldo e stralcio, per l'estinzione dell'ipoteca..... Il Locatore, inoltre si impegna sin d'ora a compiere tutte le attività che si dovessero rendere necessarie per consentire al Conduttore di pagare il creditore ipotecario e provvedere all'estinzione della stessa.....

10.3 l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà al momento dell'accettazione da parte del conduttore della presente proposta.

10.4 Il Conduttore dovrà effettuare l'accettazione in forma scritta entro la data di scadenza del contratto di locazione, compresi gli eventuali rinnovo

ART. 12 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il Locatore potrà chiedere la risoluzione immediata del presente contratto.... Al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- mancato pagamento del canone di locazione, anche se relativo ad una sola mensilità;
- mancato adempimento, da parte del Conduttore, alla manutenzione ordinaria e straordinaria. Così come stabilito dell'art. 4 del presente contratto”

3) CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE

Lo stesso immobile di proprietà della soc. ***** risulta **sublocato** dalla Soc. locataria ***** con **contratto registrato** telematicamente presso l'ufficio di Milano 1, in data **26.10.2023**, al n. **29029** serie 3T, alla Soc. ***** (P.IVA *****) con sede in Milano (MI) in ***** (Legale rappresentante pro tempore sig.ra *****)

(v. all. 8).

Si riportano di seguito alcuni patti e condizioni del contratto.

ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

...Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, l'Immobile **per anni 9 (nove)**,
.....ossia **dal 01.11.2023 al 01.11.2032** e si intenderà prorogata per altri 9 anni nell'ipotesi in cui
il locatore non comunichi al conduttore, 18 mesi prima della scadenza contrattuale, la
disdetta....

Il locatore concede la facoltà al conduttore di prestare servizi di ristorazione e bar ad una utenza
esterna all'albergo (previo rilascio delle dovute autorizzazioni il cui onere è a carico del
conduttore)..... Il locatore non concede in alcun caso la sublocazione a terzi da parte del
conduttore ad esclusione del primo piano, ovvero sala ristorante con annessa cucina attrezzata,
che potrà essere sublocata

L'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso alberghiero/turistico/ristorazione.

ART. 2 CANONE DI LOCAZIONE

2.1 Il prezzo della locazione per il primo anno è convenuto come segue:

- € 60.000,00 (sessantamila/00) oltre IVA all'anno per il primo anno da corrispondersi nella
seguente modalità:
 - o € 20.000,00 (ventimila/00) oltre IVA alla firma del presente contratto
 - o € 13.333,33 (tredicimilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/06/2024
 - o € 13.333,33 (tredicimilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 15/07/2024
 - o € 13.333,33 (tredicimilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/09/2024

2.1-2 Il prezzo della locazione per il secondo anno è convenuto come segue:

- € 65.000,00 (sessantacinquemila/00) oltre IVA all'anno per il secondo anno da
corrispondersi nella seguente modalità:
 - o € 21.666,66 (ventunomilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del
01/06/2025
 - o € 21.666,66 (ventunomilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del

15/07/2025

- € 21.666,66 (ventunomilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del
01/09/2025

2.1-3 Il prezzo della locazione per il terzo anno è convenuto come segue:

- € 70.000,00 (settantamila/00) oltre IVA all'anno per il terzo anno da corrispondersi nella seguente modalità:
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/06/2026
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 15/07/2026
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/09/2026

2.1-4 Il prezzo della locazione per il quarto anno è convenuto come segue:

- € 70.000,00 (settantamila/00) oltre IVA all'anno per il quarto anno da corrispondersi nella seguente modalità:
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/06/2027
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 15/07/2027
 - € 23.333,33 (ventitremilatrecentotrentatre,33) oltre IVA alla data del 01/09/2027

2.1-5 Il prezzo della locazione per il quinto anno è convenuto come segue:

- € 80.000,00 (ottantamila/00) oltre IVA all'anno per il quinto anno da corrispondersi nella seguente modalità:
 - € 26.666,66 (ventiseimilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del
01/06/2028
 - € 26.666,66 (ventiseimilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del
15/07/2028
 - € 26.666,66 (ventiseimilaseicentosessantasei,66) oltre IVA alla data del
01/09/2028

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento

dell'indice dei prezzi al consumo dell'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto

2.1-6 A far data del dicembre 2026, in caso di vendita dell'immobile con modalità di alienazione completa, tramite atto notarile di rogito e/o contratto di rent to buy, da sottoscrivere sempre tramite atto notarile per il quanto al presente punto (2.1-6) il presente contratto prevede quanto segue: in caso di esercizio del diritto di prelazione da parte di FJB Co SRL (e/o società da nominare in sede di atto di alienazione da parte della stessa) l'immobile sarà venduto alle condizioni previste dalla prelazione stessa; in caso di rinuncia all'esercizio della prelazione da parte di FJB & Co SRL, il locatore riconoscerà alla di FJB Co & SRL un'intera annualità di affitto riferita al periodo in essere al momento della rinuncia stessa."

4) CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE PER ANTENNA TELEFONICA

Una porzione di lastrico solare di mq 25,00 dell'immobile di proprietà della soc. *****
***** risulta **sublocato** dalla Soc. locataria ***** alla Soc.
***** (C.F e P. IVA *****) con sede in Roma (RM) in ***** con
contratto registrato telematicamente presso l'Ufficio di Asti, **in data 17.01.2022, al n. 289** serie
3T.

(v. all. 8).

Si riportano di seguito alcuni patti e condizioni del contratto.

ART. 1 OGGETTO

...La Sublocatrice nella sua qualità di Conduttrice concede in Sublocazione alla Subconduttrice, che accetta, per sé e aventi causa, i locali di seguito elencati:

- lastrico solare di complessivi mq 25 circa.

L'Immobile sito nel Comune di Cesenatico (FC) Viale Cavour, 42, è iscritto al N.C.E.U. di Cesenatico, Foglio 7 Particella 1641 Categoria Catastale D/2, il tutto per complessivi mq 25 circa come risulta dall'allegata Planimetria (sub Allegato A).....

ART. 2 DURATA

Il contratto di locazione avrà la durata di **anni 6** (sei) con la decorrenza **dal 01/10/2021 al 30/09/2027**. Le parti convengono che, alla scadenza del periodo su indicato, il Contratto di Sublocazione, si rinnoverà tacitamente per periodi di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni se la Subconduttrice non avrà comunicato alla Sublocatrice disdetta

ART. 3 DESTINAZIONE E USO DELL'IMMOBILE

..... La Sublocatrice avrà libero accesso e potrà effettuare a proprie spese, per tutta la durata del Contratto di Sublocazione, i lavori necessari per la corretta installazione delle apparecchiature necessarie, per la loro protezione, per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, per la loro sostituzione e per l'aggiornamento dell'impianto, compresi gli aggiornamenti legati al passaggio a nuove tecnologie per la trasmissione del segnale, cui la Sublocatrice ora per allora acconsente, obbligandosi, qualora necessario a seguito di richiesta di enti pubblici, a rilasciarne conferma scritta.

La Sublocatrice autorizza la Sub conduttrice, senza che le sia dovuta alcuna somma ulteriore rispetto a quanto previsto dall'art. 4 che segue, al passaggio di cavi di alimentazione o quant'altro attinente (fibra ottica, allacci pubblici servizi e quant'altro necessario) sull'area di proprietà privata, ivi comprese le porzioni murarie in elevazione dell'edificio proprio della sublocatrice, a partire dal confine con il suolo pubblico fino a raggiungere l'impianto, e dall'impianto stesso al sistema di antenne.

ART. 4 CANONI

Il **canone anno** di sublocazione è convenuto in **Euro 10.000,00** (euro diecimila) più IVA da corrispondere in un'unica rata annuale anticipata, da pagarsi entro la prima decade del mese.....

Le parti convengono che i canoni relativi alle prime (3) tre annualità verranno corrisposti alla locatrice in un'unica rata anticipata Le restanti annualità verranno riconosciute dal quarto anno in poi.....

ART. 5 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI – RISOLUZIONE EX ART. 1456 C.C.

Per patto espresso tra le Parti, la Sublocatrice concede alla Subconduttrice il diritto di cedere, in ogni tempo, il presente contratto di Sublocazione, a terzi senza necessità di benestare e/o autorizzazione di sorta

(v. all. 8).

NB. Infine si riporta un ultimo contratto di sublocazione non più attivo che l'Agenzia delle Entrate di Cesena, ha inviato all'E.S. perché, in mancanza di comunicazione all'Ufficio di disdetta, è considerato da loro ancora in essere:

5) CONTRATTO DI SUB LOCAZIONE

L'immobile di proprietà della soc. ***** era stato **sublocato** dalla Soc. locataria ***** con **contratto registrato** telematicamente presso la DP di Forlì in data **10.06.2023**, al n. **3204** serie 3T alla Soc. ***** con sede a Cesenatico (FC) in Via Cavour, 42 (Legale rappresentante pro tempore sig. *****)

(v. all. 8).

Si riportano di seguito alcuni patti e condizioni del contratto.

ART. 1 OGGETTO DEL CONTRATTO

...il Conduttore concede in locazione al sub Conduttore, che accetta, l'Immobile **per la durata di anni 9, ossia dal 01.06.2023 al 01.06.2032** e si intenderà prorogata per altri 9 anni nell'ipotesi in cui il Conduttore non comunichi al sub Conduttore, 12 mesi prima della scadenza contrattuale, la disdetta..

L'Immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso alberghiero/turistico.

Il sub Conduttore può recedere anticipatamente a partire dalla data del 01/06/2026..

ART. 2 CANONE DI LOCAZIONE

2.1 Il prezzo della locazione è convenuto come segue:

-€ 35.000,00 (trentacinquemila) oltre IVA all'anno

Il canone sarà aggiornato ogni anno nella misura del 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo dell'Istat per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatesi

rispetto al mese precedente quello di inizio del presente contratto

2.2 il corrispettivo per la locazione verrà versato, a mezzo bonifico bancario mensilmente in via anticipata a mezzo versamenti di € 2916,67 (duemilanovecentosedici,67) oltre Iva.

2.3 le parti danno atto di aver convenuto una quantificazione del canone di locazione inferiore rispetto al valore di mercato, in ragione dell'impegno del sub Conduttore a:

- Rendere l'immobile idoneo all'esercizio dell'attività commerciale ed, in particolare, a ristrutturarlo ed arreararlo ed a compiere tutte le attività burocratiche ed amministrative all'uopo necessarie,

- A tal fine le parti dichiarano che il sub conduttore ha ricevuto le Chiavi di accesso alla struttura, così disponendo della detenzione del bene a far data dal 07.01.2023

Le parti nello specifico precisano che dovranno essere eseguite le seguenti opere

- messa a norma delle caldaie presenti nell'Immobile;
- messa a norma degli ascensori presenti nell'Immobile;
- messa a norma dell'impianto elettrico;
- messa a norma di tutto quanto previsto e necessariopresenti nell'Immobile;

Il Conduttore si impegna ad effettuare le sopra citate opere di ristrutturazione entro la data del 30.06.23.

2.4 Il sub conduttore dichiara che il conduttore ha provveduto alla ristrutturazione della sala ristorante e delle cucine e pertanto il sub Conduttore si impegna a renderla accessibile ed usufruibile al pubblico entro la data del 30.09.23 al fine di offrire alla clientela anche l'attività di ristorazione

ART. 3 OBBLIGHI DELLE PARTI

3.1 Il sub Conduttore si impegna a:

-
- In merito all'appartamento con ingresso dal bar sito al piano terra [composto da una zona

di camere per il personale trasformata in un soggiorno- pranzo, un disimpegno, un bagno e una camera da letto], esso è da ritenersi a disposizione del sub conduttore per uso abitativo personale/famigliare senza costi aggiuntivi rispetto al canone concordato nel presente contratto. Viceversa l'altro appartamento sito al piano terra con ingresso dal retro [composto da un bagno e da tre vani ripostiglio usati come cucina-pranzo e camere] nonché l'intero quinto piano, sono a disposizione esclusiva del conduttore.”

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

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

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

8.2 VINCOLI di PIANO REGOLATORE GENERALE

Per il bene pignorato valgono le **prescrizioni** riportate nel Piano Urbanistico Generale (PUG) vigente del Comune di Cesenatico, per i lotti che ricadono nella **Città consolidata** - territorio urbanizzato – **Q5 Tessuti turistico-alberghieri**. (Elaborato ST5).

(v. all. 5).

QUESITO 9. L'E.S. provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

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

Non si tratta di condominio.

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

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

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

QUESITO 13. L'E.S. verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili pignorati, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona... dica se il

bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.



13.1. PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA'

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

- **Licenza per lavori edili n. 329 /1966 del 7.10.1966** fascicolo n. **430** , rilasciato dal Comune di Cesenatico al sig. ***** ***** per “ la costruzione di un edificio ad uso albergo in Via Cavour di piani n. 5 e vani n. 6 , più attico e più servizi.”.

Autorizzazione del **21.12.1966** per “ *potere eseguire una **variante** esterna e interna al progetto di costruzione del fabbricato ad uso albergo in Via Cavour, progetto questo approvato con la licenza 329 in data 07-10 1966, e questa variante consiste nell'ampliamento della sala da pranzo con una veranda fronte strada..*”.

Autorizzazioni n. 3220/1967 rilasciata il **10.04.1967** per “*alcune **varianti** interne e esterne al progetto di costruzione del fabbricato ad uso albergo in Via Cavour, progetto questo approvato con la licenza 329 in data 07.10.1966, e variante queste consistenti nella formazione di una scala esterna e piccole interne*”, rilasciata il **10.04.1967**;

Il decreto di **abitabilità** del fabbricato ad uso costruzione riporta il n. 329 e la data del **04.10.1967** del Registro dell'anno 1966 (Bollettario n.57).

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 855 /1989** (PG n. 31093) **del 22.12.1989**, fascicolo n. 30/1966 rilasciato dal Comune di Cesenatico al sig.ri ***** ***** (proprietario) e ***** (richiedente) per “ Tamponamento al piano terra per ricavare locali di servizio. Trasformazione di ripostiglio al piano terzo e quarto in camera con wc. Ristrutturazione del piano attico.”.



- **Autorizzazione unica n. 09 del 14.02.2008** (Prot. Gen. n. 24.441) pratica 212/2008 per "installazione impianti radioelettrici per infrastrutture di comunicazione elettronica" rilasciata a TELECOM ITALIA SPA.

- **DIA D008_2009** PG n. 210 **del 07.01.2009** per interventi di ristrutturazione edilizia . I lavori hanno riguardato la realizzazione di una **nuova scala esterna** con montacarichi, la realizzazione al piano primo di un wc per handicap e la manutenzione straordinaria all'ascensore. Pratica sismica depositata in Comune di Cesenatico con il n. 30/2009 del 18.02.2009. La pratica è stata estratta per il controllo su progetto, ai sensi della legge 64/74, DPR 380/01 e della LR 35/84 come modificata e integrata dalla LR 40/95, ed ha ottenuto attestazione di esito positivo in data 11 maggio 2009 (NB. lavori non completati) .

- **DIA D007_2009** prot. gen. n. 207 **del 07.01.2009**, per la realizzazione di un nuovo **pergolato in legno** esterno nel balcone del piano primo dove è posta la sala da pranzo dell'albergo (NB. lavori non eseguiti) .

- **Pratica VVFF n. 12706**. Il controllo per la prevenzione incendi (prot.00002200 del 09.02.2018) ex art.4 DPR151/2011 per attività in categoria A e B (rif. Allegato I DPR151/2011) eseguito dal Comando prov.le dei vigili del fuoco di Forlì-Cesena ha certificato che "possa essere consentito l'esercizio delle attività" nella struttura ricettiva sita in Via Cavour, 42 a Cesenatico, con 84 posti letto

La **voltura** della pratica VVFF n. 12706 con la dichiarazione di assunzione di responsabilità e di impegno ad osservare gli obblighi relativi all'attività ricettiva e all'impianto di produzione calore è stata presentata ai Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena, a seguito del subentro, dalla ditta sublocataria *****il **28.11.2023** (dipvff. COM -FC.REGISTRO UFFICIALE L. 0021331.28.11.2023).

La scadenza dell'autorizzazione antincendio è prevista per il 1 giugno 2024.

(v. all. 4)

13.2. REGOLARITA' EDILIZIA

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

Anche se rappresentati nei disegni di progetto per la nuova scala esterna (piano terra e primo) e per l'impianto di riscaldamento (tutti i piani dell'albergo-ristorante) allegati alla pratica edilizia DIA 08/2009, risultano **non autorizzate** le seguenti modifiche e variazioni:

- al piano terra: lo spostamento di tramezzi divisori tra il bar e la zona Est che contiene vani per il personale e/o per il conduttore e nella stessa zona Est la diversa distribuzione dei locali e la trasformazione di un servizio in camera da letto; nella zona Sud la modifica di destinazione d'uso di tre ripostigli ora usati come salotto, camera da letto e cucina/pranzo (tutti attualmente occupati dell'amministratore della società locataria), l'ampliamento di un bagno tramite la demolizione di un muro divisorio e la modifica delle aperture (per lo più porte);

- al piano primo: l'ampliamento dei servizi igienici della cucina, la formazione di due nuovi vani ad uso dispensa e di tre celle frigorifere. La scala esterna di sicurezza con accesso diretto alla cucina non corrisponde a quella disegnata nel progetto dello stato futuro allegato alla DIA 8/2009 (anche se corrisponde allo stato di fatto nel progetto allegato alla Scia depositata presso i Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena.) Non sono stati realizzati il montacarichi, la nuova uscita di sicurezza, il pianerottolo intermedio della scala e l'ampliamento di quello di arrivo.

- al piano secondo, terzo e quarto: la realizzazione di un locale ripostiglio (uno per ciascun piano) nello spazio corridoio e la sostituzione delle ringhiere dei balconi con parapetti continui sul prospetto che affaccia sul retro;

- al piano quinto: la modifica alle aperture (porte), la realizzazione di nuovi tramezzi di divisione tra la stireria e il ripostiglio, apertura di una nuova finestra per la ventilazione del vano scala (evacuatore di fumo), la modifica d'uso di due dei vani (da servizio a camera per il personale).

Inoltre si segnalano le seguenti incongruenze e o difformità:

- al piano terra: la realizzazione sul retro, nei pressi della scala esterna posta sul retro dell'edificio, di un locale prefabbricato a protezione di pompe e serbatoi per l'antincendio (rappresentato nella SCIA depositata presso i vigili del fuoco ma non nei progetti allegati alle pratiche edilizie);

- al piano primo: la modifica di alcune tramezzature nella sala da pranzo e la realizzazioni di nuove pareti divisorie nei pressi della sua porta di ingresso. Al momento del sopralluogo il bagno per persone con handicap risultava riempito di scaffalature e utilizzato come deposito. Il pergolato in legno nel terrazzo della sala ristorante, oggetto della DIA 07/2009, non è stato realizzato oppure è stato rimosso;

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

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

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

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

1. può essere considerato autorizzato lo stato dell'immobile rappresentato nel rilievo allegato alla pratica di condono edilizio (conc. n. 855/89) anche per le parti non oggetto di sanatoria in quanto tale intero elaborato, prima del rilascio della concessione, è stato oggetto di studio e confronto con i progetti depositati presso l'Archivio Edilizia del Comune da parte del personale tecnico dell'Ufficio;

2. le difformità emerse vanno considerate come di seguito specificato:

- le modifiche e la realizzazione dei nuovi tramezzi interni dell'hotel e lo spostamento e/o l'apertura in genere di porte e di finestre possono essere regolarizzate con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria;

- il servizio igienico del primo piano per i clienti portatori di handicap deve essere completato e reso funzionante e non può essere utilizzato come ripostiglio durante l'apertura delle attività ricettive;

- al piano terra nella zona Est destinata al gestore o al personale, il letto realizzato nel ripostiglio che ha rapporto di illuminazione inferiore ad 1/8 e il vano soggiorno pranzo non hanno i requisiti igienico sanitari necessari e, nello stato in cui si trovano, non possono essere sanati.

- al piano terra nella zona Sud: il ripostiglio privo di finestra utilizzato come camera non ha i requisiti igienico sanitari per essere reso abitabile, mentre gli altri due ripostigli possono essere regolarizzati come camere da letto per il personale.

- al piano quinto: i nuovi tramezzi, le modifiche alle aperture e alla distribuzione interna e il cambio d'uso di due dei locali (da servizio a camere per il personale) possono essere regolarizzate.

- per la scala esterna di collegamento tra la corte e la cucina, non conforme alla DIA D008/2009 ma simile a quella rappresentata nel rilievo allegato al condono edilizio, nella planimetria catastale e nel progetto presentato ai Vigili del Fuoco, risulta possibile presentare una pratica di

sanatoria se verrà riconfermata l'autorizzazione rilasciata dai Vigili stessi. Il locale prefabbricato realizzato sul retro al piano terra a protezione di pompe e serbatoi per l'antincendio (vano tecnico) può essere sanato.

- per il pergolato autorizzato con DIA 7/2009 ma non realizzato occorre richiedere l'archiviazione della pratica edilizia.

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

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

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

L'Esperto Stimatore **ha tenuto conto** che gli immobili pignorati sono differenti dai progetti depositati in comune e che vi è la necessità di affidare un incarico ad un tecnico regolarmente iscritto ad un albo professionale per lo studio della sanatoria e la predisposizione della pratica edilizia, che occorrerà pagare una sanzione amministrativa e i diritti di segreteria, eseguire opere di adeguamento, predisporre variazioni catastali ed effettuare opere per il ripristino dello stato autorizzato

applicando al valore ordinario **il coefficiente di riduzione 0,95**, a compensazione dei costi non stimabili in questa fase e degli scomodi collegati.

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

sia di proprietà ovvero derivante da uno dei suddetti titoli

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

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

L'attestazione della certificazione energetica (APE) sarà rinnovata e consegnata, con l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, nei giorni immediatamente successivi al 9 maggio 2024, data di scadenza dell'attuale certificazione.

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

La planimetria catastale dell'albergo-ristorante risulta per lo più conforme allo stato autorizzato ma è difforme dallo stato di fatto. L'acquirente se sceglie di regolarizzare le opere realizzate in difformità dovrà anche procedere alla variazione catastale.

Al Catasto Fabbricati, parte del nominativo della ditta intestataria del bene pignorato risultava errato era indicato ***** in luogo di *****

***** Per correggere l'errore l'E.S. ha presentato all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate domanda di rettifica protocollata al n.58028 del 22.06.2023. L'Ufficio in seguito ha corretto l'intestazione in visura.

(v. all.13)

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

I bene pignorato non comprendono terreni agricoli.

QUESITO 19. L'E.S. proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la detrmnazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore a metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell'acquirente nonché per la riduzione del valore dovute all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (da determinarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)

19.1. CRITERI ADOTTATI

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

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

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

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

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

La valutazione tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e dell'andamento del mercato immobiliare e di quant'altro può influire sulla corretta determinazione del valore di stima.

19.2. FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Per la stima di mercato con il metodo tradizionale l'E.S., al fine di determinare i valori unitari da usare per l'immobile in oggetto, con riferimento ai parametri più comuni (€/camera e €/mq), ha raccolto dati e informazioni, direttamente o presso operatori del settore (agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere), sul valore di fabbricati in zona o in zone similari, ha consultato i dati OMI (valori immobiliari dichiarati e statistiche trimestrali) per immobili ad uso non residenziale e ha tenuto conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS.

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

Le ricerche effettuate fanno ammontare il costo unitario, di beni corrispondenti (**alberghi-ristorante**) siti a Cesenatico in zona semicentrale, a breve distanza dalla spiaggia e in condizioni normali di manutenzione da Euro 40.000,00 a Euro 60.000,00 a camera doppia/matrimoniale (con una diminuzione di circa 1/3 per le camere singole) e da Euro 800,00 al mq a Euro 1.300,00 al mq.

Per la stima del bene pignorato, realizzato nella seconda metà degli anni '60 del '900, tenuto conto della tipologia, dell'ubicazione e dello stato di conservazione (per molte delle rifiniture è stato oggetto di recenti lavori di manutenzione straordinari) si ritiene congruo applicare il valore unitario medio che per gli immobili ad uso albergo ammonta:

1. a € 50.000,00/stanza matrimoniale e a € 33.000,00/stanza singola

2. a **€ 1.050,00/mq.**

19.3. DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Trattandosi di immobile ad uso ricettivo i parametri da utilizzare per il calcolo della stima sono il numero delle camere per i clienti, secondo quanto previsto dal DEL 916/2007 della Giunta dell'Emilia Romagna per gli alberghi ad 1, 2 e 3 stelle, distinte tra singole di superficie > 6,00 mq e matrimoniali di superficie > 10,50 mq e la superficie commerciale a metro quadro.

Nel caso in specie:

I. n. camere per i clienti

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

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

- **n. 36 camere doppie/matrimoniali** (comprehensive delle 3 camere con superficie in deroga) e

n. 3 camere singole.

II. superficie commerciale

La superficie commerciale - **rettificata da coefficienti di differenziazione** - è stata computata **al lordo delle murature** dividendo le superfici utili dalle superfici accessorie. I coefficienti di differenziazione utilizzati per il calcolo delle superfici rettificate equivalgono a quelli usati per la determinazione delle quote millesimali, per la determinazione dell'equo canone, nonché quelli di consuetudini ed usi locali.

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

Per l'immobile pignorato è stato applicato il coefficiente 0,25 alla superficie dei balconi da pavimentare e del lastrico solare e coefficiente 0,15 a quella della corte.

Totale superficie lorda rettificata:

La superficie lorda rettificata (**superficie commerciale**) dell'albergo-ristorante ammonta a **1.874,33 mq**, misurata sui progetti depositati presso la Pubblica Amministrazione.

19.4. VALORE DI STIMA DELL'INTERO IMMOBILE

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

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

1. con il valore unitario a camera:

n. 36 camere x € 50.000,00 a camera = € 1.800.000,00

n. 3 camere singole x € 30.000,00 a camera = € 90.000,00

€ 1.800.000,00 + € 90.000,00 = € **1.890.000,00** (valore totale)

2. con il valore unitario a mq:

mq 1.874,33 x € 1.050,00/mq = € 1.968.046,50 arrotondato a € **1.968.000,00**.

3. media dei valori

(€ 1.890.000,00 + € 1.968.000,00)/2 = € **1.929.000,00** (valore di stima totale ordinario).

Detrazioni al valore ordinario

a) per il fabbricato ad uso albergo-ristorante in oggetto occorre considerare che alcune delle rifiniture devono essere rinnovate (tra i lavori più evidenti da eseguire: il massetto e la pavimentazione di tutte le terrazze delle camere, la protezione della guaina nel lastrico solare, la sostituzione degli infissi di almeno due dei piani con le camere e i lavori di manutenzione ad alcuni vani al piano quinto). Per oneri e spese relativi alle opere da eseguire e per eventuali imprevisti si effettua una detrazione al valore ordinario di € 69.000,00.

€ 1.929.000,00 - 69.000,00 = € 1.860.000,00

b) per le spese, gli onorari e gli scomodi dovuti alla regolarizzazione e/o rimozione delle opere non conformi, non quantificabili senza la predisposizione del relativo progetto di sanatoria, si applica il coefficiente di riduzione 0,95%:

€ 1.860.000,00 x 0,95 = € 1.767.000,00.

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

€ 1.767.000,00 - 10% = € 1.590.300,00. arrotondato a € 1.590.000,00.

Il valore di stima finale del bene pignorato risulta **€ 1.590.000,00**.

(Euro un milione cinquecentonovantamila).

19.5. VALORE DI STIMA DELLA QUOTA PIGNORATA

È stata pignorata l'intera proprietà.

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

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

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

Indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Dalle ricerche effettuate presso gli operatori del settore immobiliare (associazioni degli albergatori, agenzie immobiliari, siti specializzati, ecc.) è emerso che gli hotel turistici a tre stelle, siti a Cesenatico a breve distanza dalla spiaggia, con analoghe caratteristiche e dotazioni, sono locati annualmente ad un prezzo unitario compreso tra € 1.750,00 e € 3.000,00 /camera.

Considerando la zona nella quale è ubicato l'immobile in oggetto (ponente), la distanza dalla spiaggia, la sua vetustà, l'attuale stato di manutenzione delle sue rifiniture e i servizi di cui è

dotato, risulta congruo utilizzare per la stima del valore di **locazione annuale** il prezzo unitario di € 1.850,00 per le camere doppie (comprese le stanze con dimensioni in deroga) e € 1.150,00 per le camere singole.

Calcolo del valore locativo annuale dell'immobile:

€1.850,00 /camera doppia x n. 36 + €1.150,00 /camera singola x n. 3 = € 70.050,00 arrotondati a € **70.000,00** (settantamila euro).

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

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

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

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

Il codice fiscale dell'esecutato è il seguente:

*****_C.F.*****

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

L'esecutato è una persona giuridica.

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

Una parte dell'immobile (tre vani e un bagno al piano terra nella zona sud) che ha accesso esclusivo dal retro dell'albergo è occupato dal sig. ***** , legale rappresentante della società locataria. Il Comune di Cesenatico ha rilasciato il certificato di residenza storico dove è scritto che Il sig ***** risiede nell'hotel dal 21.06.2021 ma nel documento non è specificato quale parte occupa.

(v. all.8)

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

Non ne risultano.

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

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

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

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

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

allegati....

Copia del presente elaborato peritale sarà inviata, entro il termine di cui sopra, o a mezzo posta ordinaria o a mezzo posta elettronica, sia all'esecutato, sia all'creditore procedente, sia all'creditore intervenuto, come da ricevute mail e/o postali che si allegano al presente elaborato peritale.

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

NOTE

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

Con osservanza.

Cesena, 5 aprile 2024

L'E.S.

Arch. Elia Morandi

ELENCO ALLEGATI:

- all. 1.** RILIEVO FOTOGRAFICO DEGLI ESTERNI ED INTERNI
- all. 2.** PLANIMETRIE ED ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

- all. 3.** VISURE CATASTALI ATTUALI
- all. 4.** AUTORIZZAZIONI EDILIZIE E PROGETTI RILASCIATI DAL COMUNE
- all. 5.** STRALCI DEL PRG ED ESTRATTI DELLA NORMATIVA VIGENTE
- all. 6.** ATTO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE
- all. 7** VISURE CONSERVATORIA RR.II
- all. 8** CERTIFICATI ANAGRAFICI
- all. 9** CERTIFICAZIONE RILASCIATA DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE
- all. 10** COMUNICAZIONI INVIATE ALL'ESECUTATO
- all. 11** ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA (da allegare successivamente)
- all. 12** CONTRATTI DI LOCAZIONE E SUBLOCAZIONE
- all. 13** PRATICA CATASTALE

