

PERIZIA PRIVACY

TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione Immobiliare

89/2024

promossa da

XXX-XX XXX S.R.L.

contro

XXX XXXXX XXXXXXXX S.R.L.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. DANILO MAFFA



RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

CUSTODE GIUDIZIARIO

IVG S.R.L.

CTU STIMATORE

DOTT. ARCH. ENRICA ROSSI

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

MAIL enricarossiarchitetto@gmail.com - PEC enrica.rossi@archiworldpec.it

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI, PIGNORAMENTO E NOTA	pag.4
02.01) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.4
02.02) DATI CATASTALI E CONFINANTI	pag.10
02.03) DATI CATASTALI PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE	pag.11
02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CON RILIEVO FOTOGRAFICO	pag.12
02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA	pag.29
03) VERIFICHE PROPRIETA'	pag.33
03.01) PROPRIETA'	pag.33
03.02) TITOLO DI PROVENIENZA	pag.34
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	pag.35
05) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag.37
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag.37
07) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag.37
08) ESISTENZA FORMALITA' E VINCOLI	pag.38
08.01) VINCOLI ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	pag.38
08.02) VINCOLI PAESISTICI E DI PRG	pag.38
09) FORMALITA', VINCOLI ed ONERI	pag.39
10) IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE	pag.40
11-12) DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO E CDU	pag.40
13) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISICA	pag.41
13.01) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag.41
13.02) DESTINAZIONE URBANISTICA E NORME TECNICHE APPLICABILI	pag.43
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA	pag.44
14) OPERE ABUSIVE	pag.45
15) BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO	pag.46

16-17) ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE	pag.46
18) ACCATASTAMENTI	pag.47
19) VARIAZIONI COLTURALI	pag.47
20) STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI	pag.47
20.01) CRITERI ADOTTATI	pag.48
20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag.49
20.03) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	pag.52
20.04) VALORE DI STIMA CON DEDUZIONI	pag.52
20.05) VALORE DI STIMA FINALE	pag.53
21) PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO	pag.54
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	pag.54
23) DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA	pag.55
24) CODICE FISCALE DELL'ESECUTATO	pag.55
25) CERTIFICAZIONE DI STATO CIVILE, ESTRATTO DI MATRIMONIO	pag.55
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA	pag.55
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE	pag.55
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.56
29) ISTANZE DI PROROGA	pag.56
30) INVIO PERIZIA - ALLEGATO "A"	pag.56
31) DEPOSITO	pag.56

ELENCO ALLEGATI E NOTE FINALI DELL'ESPERTO

pag.58



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 25 giugno 2024 da parte del G.E. Dott. Danilo Maffa, sottoscritto per accettazione e giuramento in data 17 luglio 2024,

visti i quesiti a cui il CTU Stimatore dovrà dare risposta e dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici e i sopralluoghi in loco insieme al custode giudiziario IVG s.r.l., in data 07.10.2024 e 07.02.2025, descrive quanto segue:

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 e il legale rappresentante sono stati avvisati tramite lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata agli stessi presso sia la sede legale che il domicilio in data 31 luglio 2024, con indicato l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, previo accordo con il custode giudiziario IVG s.r.l.

La spedizione di entrambe le raccomandate ha avuto esito positivo e insieme al custode giudiziario quindi è stato possibile effettuare i sopralluoghi nelle date del 07.10.2024 (ore 15,00) e del 07.02.2025.

Si allegano le raccomandate con le ricevute di ritorno (v. All. 01).

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 FABBRI'S, DEPENDANCE E PISCINA
relativamente a:

- *Fabbricato ad uso alberghiero (Hotel XXX XXXXX XXXXXXX) a Zadina nel Comune di Cesenatico con piscina e servizi.*



FOTO 04 - HOTEL SAN CARLO



FOTO 05 - INGRESSO HOTEL



FOTO 06 - 3 STELLE

Hotel Xxx xxxxx distribuito su 5 piani fuori terra, con servizi staccati, piscina e terreno di pertinenza di mq 1066.

Fin dal 1963 l'edificio è stato concepito e costruito come pensione alberghiera per cui la struttura presenta caratteristiche tipologiche e distributive idonee alla destinazione d'uso di albergo e pensione affittacamere.

L'edificio principale occupa la parte centrale della proprietà e si affaccia su viale dei Pini consentendo l'accesso carrabile per il carico e scarico sia della clientela che dei mezzi di servizio.

L'area esterna si suddivide in 2 porzioni separate sia come quota altimetrica che come manufatti di recinzione: quella più alta occupata principalmente dalla piscina è destinata alla clientela dell'albergo e si trova ad una quota complanare con i percorsi pedonali in uscita dall'albergo e quella più bassa è carrabile e direttamente accessibile da viale dei Pini per il carico e scarico dei mezzi di servizio dell'albergo e dei servizi staccati (centrale termica, lavanderia e dispensa con le celle frigorifere).

Questa suddivisione distributiva dell'area esterna dell'albergo, separando di fatto i percorsi pedonali da quelli carrabili di servizio alla struttura con una recinzione e una piccola scala di comunicazione fra le due aree, oltre a risultare molto funzionale per l'albergo, offre un ambito ricreativo per i clienti costituito dalla piscina che risulta sicuro ed idoneo all'utilizzo dei clienti.



FOTO 37 - PISCINA

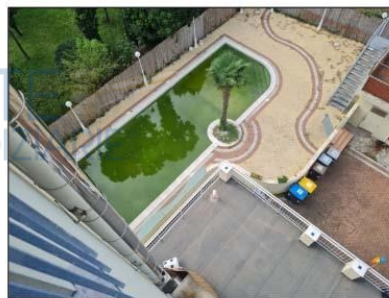


FOTO 38 - VISTA DELLA PISCINA



FOTO 39 - PISCINA



FOTO 40 - CORTILE ESTERNO



FOTO 41 - AREA ESTERNA SUL RETRO

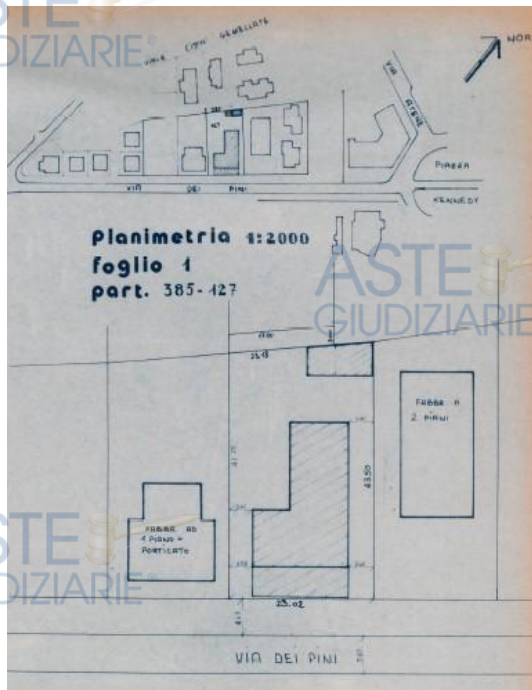


FOTO 42 - AREA ESTERNA

L'Hotel Xxx xxxxx si inserisce in un contesto completamente edificato formato da edifici ad uso residenziale ed alberghiero, caratterizzato da strutture ricettive e seconde case di villeggiatura.

La località di Zadina è completamente rivolta ad un'utenza solo stagionale di tipo estivo.

L'area di proprietà si affaccia su viale dei Pini nel lato corto dell'area con un fronte di circa ml 23 che insieme ad una profondità di circa ml 44, viene a costituire un lotto di pertinenza di impianto rettangolare dove il fabbricato principale e i servizi staccati hanno completamente saturato gli spazi liberi del cortile.



Anche se l'area esterna è completamente occupata dalla sistemazione della piscina e dai manufatti staccati di servizio, nella residua area libera del cortile è presente un'area di accesso e sosta per il carico/scarico sia per i servizi dell'albergo che per i clienti dell'hotel.

Il contesto urbanistico in cui si inserisce l'hotel, rispetto alla località Zadina di Cesenatico è di

tipo turistico/ricettivo con affluenza stagionale estiva e la struttura si trova ad una vicinanza discreta dal mare, con le strutture balneari raggiungibili sia a piedi che in bicicletta.

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

Una caratteristica di pregio del contesto della struttura è il viale di Pini che caratterizza tutta la zona fornendo un elemento naturalistico di gradevole impatto ambientalistico sia come presenza di verde che come ombreggiamento estivo e conseguente gradevole frescura.

Tale dominante presenza di importanti alberature lungo il famoso viale dei Pini, se da un lato fornisce un gradevole impatto estetico, espone le strutture presenti sulla strada al rischio di crollo delle vecchie alberature ormai molto inclinate.

Infatti i pini esistenti presentano oggi un andamento molto inclinato che si è adattato negli anni a causa della presenza di fabbricati molto vicini alla strada, del costante aumento di superfici impermeabili e degli interventi di manutenzione e potatura non adeguati.

Tale particolarità espone la veranda dell'albergo costruita in confine con la viabilità e parte della struttura principale al rischio di coinvolgimento nell'eventuale crollo delle alberature della strada.



FOTO 01 - VIALE DEI PINI



FOTO 02 - HOTEL SAN CARLO



FOTO 03 - VIALE DEI PINI

Così costituito, l'Hotel Xxx xxxxx è formato da 36 camere di cui 5 familiari con doppia camera per una capienza complessiva di n. 41 stanze e n. 82 posti letto, così distinti:

piano primo

n.8 camere doppie con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

n.1 camera familiare costituita da 2 camere con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

piano secondo

n.8 camere doppie con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

n.1 camera familiare costituita da 2 camere con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

piano terzo

n.8 camere doppie con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

n.1 camera familiare costituita da 2 camere con loggia e bagno esclusivo dotato di finestra;

piano quarto (sottotetto)

ASTE GIUDIZIARIE®

del fabbricato escluso
ato per i clienti è as

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®



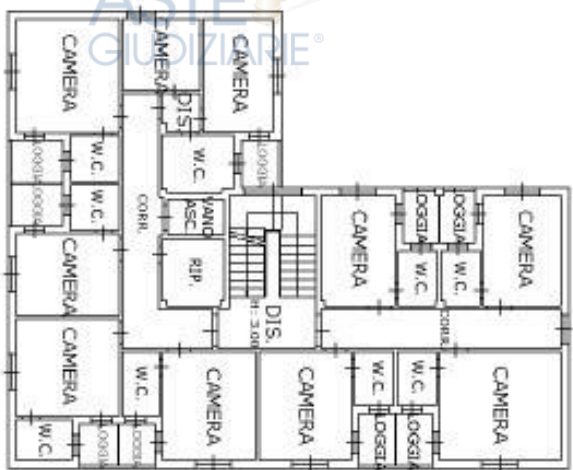
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
PIANO PRIMO





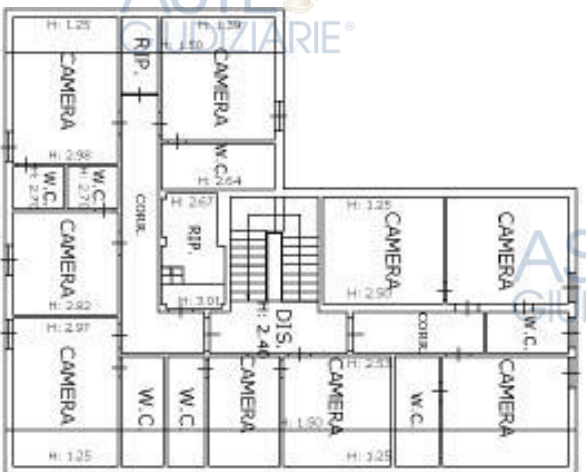
PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO

Oggi la struttura è gestita dalla società XXHOTEL S.R.L. con sede in via Soghe n.31 Arcugnano (VI), P.IVA e C.F. xxxxxxxxxxxx, di XXXXXXX XXXXXX nato a Vicenza (VI) il 19.05.1971, in qualità di parte affittuaria in forza di un contratto di locazione di affitto d'azienda registrato.

Il canone di locazione è pari ad € 60.000 + IVA all'anno.

Il contratto ha una durata di 6 mesi 6 e 1 settimane ed è valido dal 08.04.2022 al 15.10.2021 e la durata del contratto non è soggetta a proroga automatica.

Le problematiche emerse di umidità, ristagni di acqua e infiltrazioni che sono state sollevate durante il primo sopralluogo dall'attuale gestore, sono riferite alla copertura della veranda d'ingresso, alla copertura della struttura multipiano, al sistema di raccolta dell'acqua piovana nell'ultimo piano e al piano interrato.

Da un esame visivo le problematiche rilevate sono connesse ad un'impermeabilizzazione inadeguata delle coperture interessate e dalla mancata pulizia e/o manutenzione ordinaria del sistema di raccolta dell'acqua piovana, compreso il ristagno di acqua piovana nel piano interrato causato da un evento piovoso consistente a settembre/ottobre 2024.

Trattandosi di struttura del 1965, le operazioni di pulizia e manutenzione ordinaria devono essere rigorosamente effettuate ogni anno e pertanto la struttura oggi, ad esclusione delle operazioni di pulizia e manutenzione ordinaria annuali, si trova in condizioni di efficienza ed immediato utilizzo.

Nei mesi di chiusura invernale la struttura risulta completamente chiusa.



FOTO 13 - VISTA DAL SOTTOTETTO



FOTO 14 - VISTA DELLA COPERTURA



FOTO 15 - CONTESTO ZADINA

02.02) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Intera proprietà (1/1) di intero immobile a destinazione alberghiera censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) in viale Dei Pini n.37 (piano T, 1, 2, 3, 4); in particolare:

Foglio 1, Part. 127, Sub 3, zona cens. 1, piano T-1-2-3-4, categoria D/2 - Rendita € 8.892,00.

E al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (FC) in viale Dei Pini n.37 Foglio 1, Part. 127 (ente urbano di mq 1.066).

Il tutto per la quota di 1/1 in capo a XXX XXXXX XXXXXXXX S.R.L. (P.IVA xxxxxxxxxxxx) con sede a Cesenatico (FC).

CONFINI

La proprietà confina a sud con viale dei Pini, a ovest con la Particella 515 (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), a nord con la Particella 220 (condominio di viale città gemellate n.12), a nord con la Particella 219 (condominio di viale città gemellate), a nord con la Particella 8 (condominio di viale città gemellate n.16) e a est con la Particella 66 (condominio di viale dei Pini n.39 e n.41).

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. 02).

02.03) DATI CATASTALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO CON CORRISPONDENZA FRA GLI STESSI

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE REP. N. 1899 del 24.05.2024

I dati catastali indicati nel pignoramento sono:

- Catasto Fabbricati Comune di Cesenatico
Foglio 1 Part. 127 - sub 3 - Cat. D/2 – viale dei Pini n.37;

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO del 10.07.2024
(Registro Generale 12104 - Registro Particolare 8753)

Unità negoziale 1

Immobile 1

C574 - Comune di Cesenatico (FC)

Catasto Fabbricati

Sezione urbana Foglio 1 Part. 127 Sub 3

Natura D2 – alberghi e pensioni

Indirizzo viale Dei Pini n.37

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

SI E' PROCEDUTO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AD ISTANZA DELLA SOCIETA' D21.4 S.R.L., QUALE MADATARIA DELLA SOCIETA' XXX-XX XXX S.R.L., A CARICO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' XXX XXXXX XXXXXXX S.R.L. OLTRE ACCESSORI, LE PERTINENZE ED I FRUTTI AD ESSO BENE PERTINENTI, PER LA SOMMA DI EURO 793.419,27 OLTRE INTERESSI LEGALI MATURANDI E RIVALUTAZIONE ISTAT, NONCHE' SPESE, COMPETENZE E GLI ONORARI SUCCESSIVI DI PROCEDURA SINO AL SALDO. LA EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEL BENE NON COSTITUISCE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DEL PIGNORAMENTO, CHE SI INTENDE ESTESO AD EVENTUALI FRUTTI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ADIACENZE, DIPENDENZE,

NUOVE COSTRUZIONI E SU TUTTO QUANTO SORGE O CHE SIA IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA DESCRITTA PROPRIETA'.

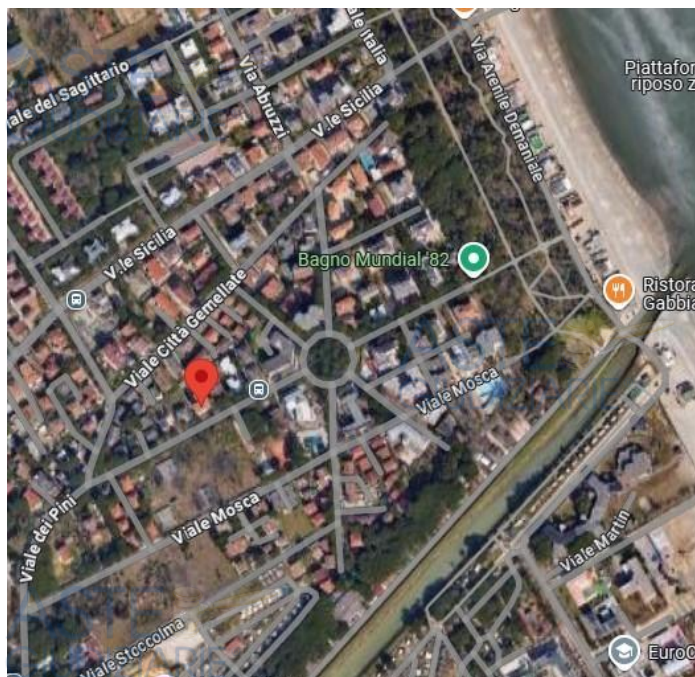
COMMENTI

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

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 1 Part. 127 come ente urbano di mq 1.066) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 1 Part. 127 Sub 3) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Si allegano le visure catastali attuali e storiche, la mappa e le planimetrie catastali.

02.04) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E RILIEVO FOTOGRAFICO



Il compendio immobiliare, oggetto di pignoramento, è formato dall'Hotel Xxx xxxxx con l'area esterna, la piscina ed il fabbricato staccato destinato a servizi.

La struttura dell'Hotel è composta da:

- piano terra (H. circa > cm.300):
 - ingresso, reception, bar, soggiorno, hall veranda, uffici e bagni
 - ascensore, scala, disimpegni, bagni e antibagni
 - cucina, retro cucina, sala da pranzo e celle frigorifere

- piano terra servizi staccati (H. circa cm.280):
centrale termica, lavanderia, dispensa con celle/ripostiglio
ascensore, scala, disimpegni, bagni e antibagni
- cortile esterno: piscina
- piano interrato (H. circa < cm.200):
cantine, cella frigo e pozzo ascensore
- piano primo (circa H. cm.300):
ascensore, scala, disimpegni e ripostiglio
8 camere matrimoniali con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
1 camera familiare formata da 2 stanze doppie con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
- piano secondo (circa H. cm.300):
ascensore, scala, disimpegni e ripostiglio
8 camere matrimoniali con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
1 camera familiare formata da 2 stanze doppie con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
- piano terzo (circa H. cm.300):
ascensore, scala, disimpegni e ripostiglio
8 camere matrimoniali con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
1 camera familiare formata da 2 stanze doppie con loggia e bagno dotato di finestra esclusivi
- piano quarto/sottotetto (circa da H. cm.125 a H. cm.301):
scala, disimpegni e ripostiglio
7 camere matrimoniali con bagno dotato di finestra a lucernaio (di cui 1 con finestra a parete)
2 camere familiari formate da 2 stanze doppie con bagno dotato di finestra a lucernaio

Fra le dotazioni principali è presente l'ascensore che raggiunge il piano terzo, una piscina esterna e un'area carrabile di carico/scarico per il personale, i servizi della struttura e i clienti.

Il complesso alberghiero così costituito è formato da n. 36 camere di cui 5 familiari per una capienza complessiva di 41 stanze doppie e n.82 posti letto.



FOTO 16 - HOTEL SAN CARLO

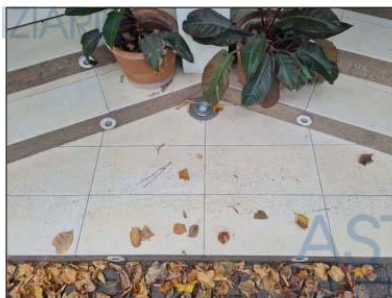


FOTO 17 - INGRESSO



FOTO 18 - INGRESSO



FOTO 07 - PROSTETTO RETROSTANTE



FOTO 08 - RETRO E PISCINA



FOTO 09 - FRONTE LATERALE

La sagoma della struttura principale si sviluppa su 5 piani fuori terra e 1 piano interrato.

Il corpo principale si basa su uno schema planimetrico ad “L” per i piani superiori e schema rettangolare per il piano terra dove la sagoma è stata ampliata per aumentare gli spazi della zona giorno sia verso la strada fino al limite del confine di proprietà con l’area pubblica, che verso il confine sul retro del cortile.

L’ampliamento della sagoma del piano terra ha pertanto generato una sala da pranzo molto ampia e confortevole con idonei servizi annessi e un’area di soggiorno ed accoglienza sul fronte principale che trovandosi al limite con la proprietà pubblica si relaziona direttamente con gli spazi esterni.

Tale diretta interazione di funzioni caratterizzata da grandi vetrate azzurre che si affacciano su viale dei Pini, oltre ad attribuire ai vani interni del soggiorno un’elevata luminosità, fornisce all’Hotel Xxx xxxxx un tipico carattere architettonico di particolare impatto estetico.

La composizione architettonica della facciata si compone di elementi tradizionali e neoclassici, insieme alle murature di colore giallo, infatti sono presenti cornici, marcapiani e modanature con riquadrature nel timpano di colore bianco e disegni semicircolari sulle finestre.

La copertura è a due falde con linee di colmo che si ricongiungono nei corpi della struttura ad “L”, i timpani hanno un disegno tradizionale e la simmetria viene utilizzata come regola compositiva su tutti i prospetti; anche il ritmo delle aperture presenti è regolare e ripetitivo su tutti i piani.

Il fabbricato principale è realizzato in struttura muraria con logge incassate nella muratura dei fronti laterali e con balconi sul fronte principale leggermente aggettanti di forma circolare.

La composizione architettonica così articolata presenta un effetto estetico monolitico che viene bilanciato dagli elementi decorativi bianchi, dalla copertura a due falde e dalle diverse bucatore della scatola quali le logge che si ripetono a tutti i piani.

Se all’esterno le facciate hanno colori chiari e seguono un disegno compositivo di gusto neoclassico completato da elementi architettonici bianchi come parapetti, pluviali, infissi e lampadari a sfera, gli interni hanno un carattere più contemporaneo con materiali e finiture moderni secondo un disegno unitario d’interni.



FOTO 10 - FRONTE LATERALE



FOTO 11 - FRONTE LATERALE



FOTO 12 - USCITA SUL RETRO



FOTO 76 - PORTA USCITA RETRO



FOTO 77 - FINESTRA



FOTO 78 - FINESTRA

Il piano terra è caratterizzato da pannelli di arredo con colorazione contrastante, porzioni verticali trattate con decorazioni geometriche, soffitti in cartongesso bianco strutturato con apparecchi d'illuminazione integrati, superfici pavimentate con finitura lucida e grandi aperture vetrate sull'esterno.

A differenza delle aree verandate dell'ingresso e la sala da pranzo arredata con mobili, tendaggi e pannelli decorativi di controsoffitto di colore rosso *bordeau*, i vani distributivi di scale, ascensore e disimpegni hanno conservato la conformazione architettonica originale e la scelta delle finiture si è limitata ad un intervento sul colore o sul rivestimento: il parapetto è in ferro con elementi verticali alternati ad elementi decorativi di colore bianco, il corrimano è in legno scuro e la scala è rivestita con tessuto "moquettes" di colore rosso su tutto il suo sviluppo di pedate, alzate e battiscopa laterali.



FOTO 22 - BAR

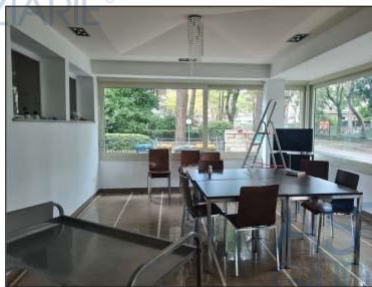


FOTO 23 - VERANDA SOGGIORNO

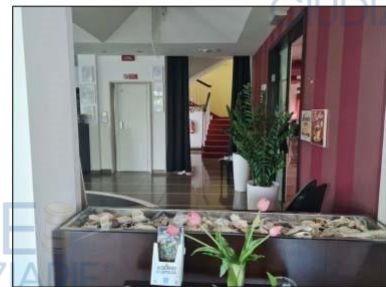


FOTO 24 - INGRESSO HALL



FOTO 19 - BAR



FOTO 20 - VERANDA INGRESSO



FOTO 21 - ASCENSORE E SCALA

Anche i disimpegni delle camere sono rivestiti da tessuto “moquettes” rosso ed inoltre le porte delle camere sono state recentemente rinnovate con pannelli in legno tamburato di colore scuro, finitura liscia e cornici lineari e geometriche.



FOTO 28 - SCALA

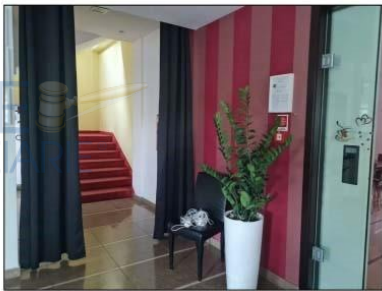


FOTO 29 - SCALA



FOTO 30 - SCALA



FOTO 64 - DISIMPEGNO CAMERE



FOTO 65 - CAMERA



FOTO 66 - CAMERA

La struttura principale fin dalla costruzione degli anni '60 venne concepita come pensione turistica e albergo, pertanto la conformazione ad “L” con vano scala centrale, si presta per un’ottimale distribuzione degli spazi ed il massimo sfruttamento delle superfici e delle camere.

Solo successivamente al 2006 è stata costruita la piscina esterna e ristrutturata la veranda sul fronte principale con la conformazione di veranda/soggiorno attuale.

Se l’area delle camere comprensiva di scale e disimpegni distributivi per i piani principali (piano primo, secondo e terzo), negli anni non ha subito particolari interventi di ristrutturazione ad esclusione

delle porte, dei rivestimenti dei bagni e di alcune finiture d'arredo interne, il piano quarto/sottotetto con le camere mansardate, così come nel piano terra, negli anni 2000 è stato completamente ristrutturato con un disegno degli interni unitario e una scelta molto accurata dei colori e delle finiture d'arredo di gusto contemporaneo.

Infatti il piano sottotetto, essendo sprovvisto del requisito di abitabilità come altezza interna media, in origine era utilizzato impropriamente come camera e solo successivamente, a seguito di Concessione in Sanatoria, è stato trasformato come piano di camere utilizzabili anche se non raggiunto dall'ascensore.

Pertanto, a differenza dei piani inferiori, negli anni '90 le camere del piano sottotetto sono state oggetto di ristrutturazione con diversi interventi invasivi su tutte le componenti edilizie e di arredo: soffitti inclinati con travi in legno a vista, infissi in alluminio a taglio termico, bagni con rivestimenti in gres effetto marmo con cabine doccia moderne e funzionali, porte d'accesso alle camere in legno con riquadri a dogatura e sistemazioni di arredo delle camere secondo un disegno unitario.

Come le camere dei piani inferiori, anche le camere del sottotetto presentano materiali, finiture e colorazioni che nell'insieme offrono un'ambiente armonioso sia nei colori che nei complementi d'arredo; carta da parati rigata su due gradazioni di color salmone, testata del letto in tessuto intelaiato integrata alla parete, tendaggi colore ocra e mobilio in legno scuro tipo "wengè".



FOTO 73 - CAMERA SOTTOTETTO



FOTO 74 - CAMERA SOTTOTETTO



FOTO 75 - CAMERA SOTTOTETTO

Le volumetrie costruite in relazione all'area di proprietà, pari a mq 1.066, complessivamente raggiungono un indice di edificabilità abbastanza elevato con un'area esterna limitata e poco permeabile.

Le distanze dai confini laterali sono minime e su viale dei Pini la struttura occupa tutta l'area di proprietà con la veranda costruita proprio sul confine con la viabilità pubblica.

La porzione di cortile dedicata ai clienti è recintata e separata dall'area carrabile di carico e scarico anche con una piccola scala di separazione.

La piscina anche se di dimensioni ridotte sia come ingombro che come profondità presenta una conformazione curvilinea il cui disegno viene riproposto anche nella pavimentazione esterna con elementi di colore alternato e al centro della piscina con aiuola circolare è collocata una grande palma che valorizza il contesto anche se non fornisce una grande ombra e refrigerio.

La sistemazione delle aiuole, i manufatti esterni, i lampadari ed il disegno della pavimentazione in autobloccante con riquadrature di colore alternato bianco/rosso, nell'insieme impreziosiscono l'area esterna che viene utilizzata dai clienti per il tempo libero e lo svago.

Complessivamente la sistemazione dell'area esterna si presenta di gusto moderno e

contemporaneo.



FOTO 34 - PAVIMENTO ESTERNO



FOTO 35 - AREA ESTERNA LATERALE



FOTO 36 - AREA ESTERNA LATERALE

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

Oltre alla concessione in sanatoria del 1989 che ha regolarizzato le camere del piano sottotetto, i lavori edilizi che sono stati effettuati negli anni nella struttura sono riferiti a piccole modifiche interne ed esterne che hanno sempre conservato le caratteristiche tipologie dell'hotel originario e a parte alcuni interventi di adeguamento degli impianti elettrico ed idraulico effettuati negli anni '90, le uniche pratiche edilizie reperite risalgono al 2006-2009 e sono riferite alla costruzione della piscina esterna e alla relativa sistemazione del cortile circostante comprensiva di recinzioni e vialetti pedonali.

Dall'esame delle documentazioni, sulla base dei sopralluoghi effettuati, sono inoltre emerse alcune difformità edilizie nella conformazione della piscina, nella veranda esterna costruita sul confine pubblico, nella scala esterna a piano primo e nella distribuzione interna della sala da pranzo che sono prive di titolo edilizio abilitativo.

Tali irregolarità, pur essendo state indicate nell'aggiornamento catastale del 2011, risultano oggi da sanare e si presume pertanto che tale aggiornamento catastale sia stato effettuato per aggiornare la documentazione richiesta dal notaio durante il rogito per il mutamento della ragione sociale della proprietà da *Xxx xxxxx XXXXXXX di XXXXXXX XXXXXX & C s.n.c.* a società *Xxx xxxxx XXXXXXX s.r.l.*

Ad esclusione del piano sottotetto, l'ascensore collega tutti i piani e facilita l'accessibilità alle camere dei piani sia ad utenti con ridotta capacità motoria che alla clientela per le normali attività di "check in/out" dove l'ascensore risulta indispensabile per il trasporto delle valigie.

Nell'ipotesi di utilizzo dell'albergo con la dotazione di camere esistenti (n.36 di cui 5 famigliari), gli spazi distributivi di scale e disimpegni, 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, disimpegni, porte, insieme all'impiantistica dedicata al sistema antincendio, siano da verificare e riprogettare con nuove caratteristiche tecniche e funzionali.

Anche l'area della piscina, trovandosi nel cortile esterno a piano terra, risulta completamente accessibile con limitata presenza di barriere architettoniche.

Oggi la struttura risulta conforme alla normativa ai requisiti sanitari, a quelli di sicurezza e a quelli

antincendio ma da un punto di vista prestazionale, non risponde più alle normative anti sismiche, a quelle acustiche e a quelle di contenimento dei consumi energetici per il raffrescamento estivo.

Pertanto l'Hotel Xxx xxxxx risulta da ristrutturare ed adeguare alle normative vigenti attuali.

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.

La struttura anche se non tinteggiata recentemente, presenta condizioni conservative discrete con alcune aree ammalorate per l'azione degli agenti atmosferici o per la presenza di inquinamento dell'aria.

Inoltre nonostante un discreto livello di conservazione della struttura, sono presenti diverse aree problematiche interessate da umidità, ristagni ed infiltrazioni; fra queste i soffitti ammalorati nella veranda d'ingresso, un'infiltrazione dalla copertura in corrispondenza dell'incrocio fra i due corpi di fabbrica ed un copioso ristagno di acqua piovana nel piano interrato.



FOTO 97 - INFILTRAZIONE CONTROS.



FOTO 98 - INFILTRAZIONE CONTROS.



FOTO 99 - UMIDITA' DA RISALITA



FOTO 100 - INFILTRAZIONI E MUFFE



FOTO 101 - INFILTRAZIONE COPERT.



FOTO 102 - INFILTRAZIONI E MUFFE

Le aree ammalorate del controsoffitto della veranda sono causate da una non idonea impermeabilizzazione della copertura con interessamento delle apparecchiature d'illuminazione integrate nel controsoffitto.

Anche l'infiltrazione in corrispondenza delle camere dell'ultimo piano dipende da una non adeguata impermeabilizzazione della copertura e da una carente manutenzione del sistema di raccolta dell'acqua piovana.

Pertanto oltre ad una nuova impermeabilizzazione dell'area della copertura coinvolta dal problema, è sicuramente necessario anche un intenso intervento di pulizia e ripristino della funzionalità delle linee di raccolta dell'acqua piovana con verifica dell'intera rete dei canali fino alle linee interrate nella pavimentazione esterna.

Sempre durante il primo sopralluogo che è stato effettuato ad ottobre 2024 dopo un intenso periodo di pioggia, è stato rilevato un ristagno anomalo di acqua piovana su tutto il piano interrato per un'altezza di circa cm.30; tale fenomeno è riconducibile all'eccezionalità dell'evento climatico e ad un mal funzionamento delle fognature pubbliche cittadine in tali circostanze.

In ultimo, per meglio inquadrare le problematiche di degrado ed usura della struttura, si segnalano alcune fessurazioni per mancanza di giunti di dilatazione, lieve assestamento strutturale negli elementi edilizi, fessurazioni e piccoli distaccamenti delle soglie in marmo e piccole deformazioni dei pluviali in ferro o pvc.



FOTO 103 - INFILTRAZIONI



FOTO 104 - INFILTRAZIONI



FOTO 105 - UMIDITA' E INFILTRAZIONI



FOTO 106 - PLUVIALI



FOTO 107 - GRADINO SOGLIA



FOTO 108 - SOGLIA PORTA FINESTRA

Gli infissi esterni della struttura non sono omogenei e riflettono le diverse epoche d'installazione (1970 e 2000): a piano terra nella struttura principale sono presenti grandi vetrine con telaio in alluminio bianco a taglio termico e vetrocamera, i vetri sono specchiati di colore azzurro e la porta d'ingresso è scorrevole con apertura meccanizzata e sensore di presenza.

Le restanti porte che si affacciano sul cortile interno sono in alluminio bianco a taglio termico con maniglione di sicurezza "antincendio".

A piano terra e piano sottotetto i restanti infissi sono in alluminio bianco a taglio termico e vetrocamera mentre ai piani delle camere (primo, secondo e terzo) gli infissi sono ancora in legno di

colore bianco con vetrocamera di dimensioni assai ridotte; nei piani delle camere sono presenti avvolgibili per l'oscuramento in pvc di colore marrone mentre nel piano sottotetto sono presenti tende oscuranti in tessuto o tendine oscuranti per lucernai.

Anche le serrature degli infissi dei piani delle camere, a differenza del piano sottotetto presentano maniglie e componenti di ferramenta molto usurate dal tempo, con sistemi di chiusura che non garantiscono più un adeguato livello di sicurezza antintrusione.

A piano terra non è previsto l'oscuramento.

Le porte delle camere pur conservando differenti finiture estetiche fra la zona delle camere ai piani e quella delle camere del sottotetto, sono di più recente installazione in legno tamburato di colore scuro con cornici lineari e piatte di gusto moderno.

Le porte tagliafuoco sono in ferro con il relativo maniglione "antipanico".



FOTO 79 - BALCONCINO SOTTOTETTO

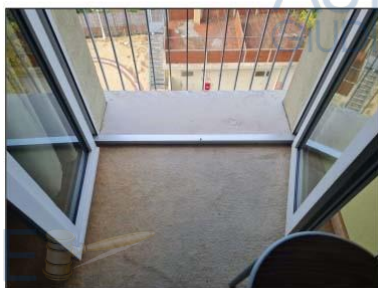


FOTO 80 - BALCONCINO



FOTO 81 - FINESTRA CAMERA



FOTO 82 - FINESTRA CAMERA



FOTO 83 - FINESTRA SCALA



FOTO 84 - LUCERNAIO SOTTOTETTO



FOTO 85 - FINESTRA CAMERA



FOTO 86 - PORTA ANTINCENDIO

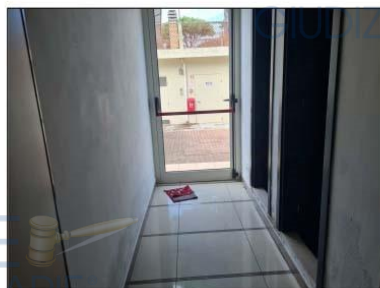


FOTO 87 - PORTA VETRATA SU TERRAZ

Pavimenti e rivestimenti del piano terra sono abbastanza recenti, funzionali ed utilizzabili mentre ai piani delle camere sono presenti pavimenti in simil gomma effetto legno all'interno delle camere mentre per tutte le aree distributive è stato inserito un rivestimento in tessuto tipo "moquettes" che favorisce sicuramente una maggiore insonorizzazione per il rumore da calpestio.

Le superfici dei pavimenti del piano terra presentano ancora la lucentezza nelle superfici.

La scelta dei colori e delle composizioni geometriche si presenta di gusto contemporaneo.

Anche i bagni della zona giorno presentano pavimenti e rivestimenti rinnovati con finiture e colorazioni idonee mentre i bagni delle camere anche se un po' più datati hanno ancora un carattere estetico particolare ed originale.

I bagni infatti sono rivestiti con pavimenti e rivestimenti di colore nero effetto marmo con superfici integre, lucenti e brillanti.

In generale nelle zone a giorno del piano terra si riscontrano pavimenti in gres di grande formato con motivi decorativi geometrici e colorazione sabbia, pastello, avorio.

Nei bagni della zona giorno c'è una maggiore attenzione nei dettagli moderni con vasi sospesi in ceramica bianca, porte scorrevoli in legno chiaro e rubinetterie in acciaio cromato, mentre in quelli delle camere, pur esistendo un disegno unitario con colorazioni omogenee, è presente una scelta di sanitari bianchi classici e tradizionali rubinetterie in acciaio cromato.

Le banchine delle finestre e tutte le soglie degli ingressi e delle porte finestre sono in pietra naturale o marmo; i battiscopa della zona giorno sono in gres o marmo mentre quelli delle camere sono in legno così come tutte le cornici delle porte.



FOTO 91 - DETTAGLIO PAV. BAGNO



FOTO 92 - DETTAGLIO PAVIMENTO

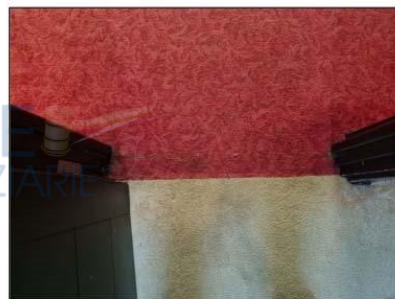


FOTO 93- PAVIMENTO DISIMPEGNO



FOTO 70 - BAGNO SOTTOTETTO



FOTO 71 - BAGNO CAMERA

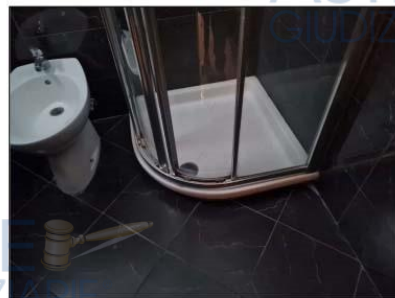


FOTO 72 - BAGNO CAMERA

All'esterno vengono alternati pavimenti in cemento autobloccante anticato con decorazioni e colorazioni alternate.



FOTO 94 - PAVIMENTO INTERNO EST.



FOTO 95 - PAVIM. LOGGIA CAMERA



FOTO 96 - PAVIMENTO VANO SCALA

Nella storia legittima del fabbricato, fra i titoli reperiti, va segnalato il primo certificato di agibilità N°188/1965 per la costruzione iniziale, il decreto di abitabilità P.G.N. 14046/1981 per l'ampliamento del pro servizio e il certificato di abitabilità P.G.N. 9358/1983 per la costruzione di servizi igienici a piano terra; per la sanatoria del 1990 non è stato reperito il certificato di abitabilità mentre per i titoli successivi del 2006 e 2009 tale certificato non andava aggiornato.

Da un punto di vista edilizio ed architettonico, l'albergo appare nel complesso ancora abbastanza funzionale alla destinazione alberghiera ed in relazione al numero di camere complessivo (36 di cui 5 famigliari), gli ambienti destinati all'ospitalità, alla ristorazione, allo svago e ai servizi dell'albergo, risultano ancora sufficienti e proporzionati alla quantità di utenza complessiva.

Il parcheggio privato è completamente assente mentre la posizione nelle vicinanze del mare e delle strutture balneari inserita in un contesto urbanistico ricco di servizi, riserva per la struttura in esame, una discreta richiesta da parte del mercato, rivolta soprattutto a famiglie e turisti che amano trascorrere nella località 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 per il personale della cucina.

Nella zona aperta al pubblico, oltre all'ingresso con l'area accoglienza, la grande veranda di soggiorno, la sala da pranzo e l'angolo bar, si trovano diverse zone comunicanti fra loro e con lo spazio esterno destinate allo svago ed al tempo libero.

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 cucin, la lavanderia e i locali di servizio sono dotati di adeguate aperture finestrate.

Lo stato di conservazione attuale degli ambienti della zona giorno è buono in condizioni di utilizzo sia come finiture architettoniche che come arredamenti esistenti: i pavimenti, i rivestimenti e le diverse finiture d'arredo interno risalgono agli anni 2000 e rispondono pienamente alle esigenze di estetica e

funzionalità.

I vani a servizio del personale come la centrale termica, la lavanderia, la dispensa con le celle frigorifere e i diversi depositi, si trovano nel cortile esterno sul confine retrostante e sono liberamente raggiungibili dai mezzi carrabili e dal personale dell'albergo.



FOTO 25 - TAVOLI BAR



FOTO 26 - SALA DA PRANZO



FOTO 27 - SOFFITTO BAR



FOTO 31 - BAR



FOTO 32 - CUCINA



FOTO 33 - CUCINA



FOTO 46 - PROSERVIZI



FOTO 47 - FRONTE LATERALE SERVIZI



FOTO 48 - NICCHIA CONTATORI

✓ PIANO PRIMO, SECONDO E TERZO

Lo schema distributivo dei piani alle camere si sviluppa su impianto ad "L" con vano scala centrale e corridoio distributivo longitudinale; in ogni piano si accede a n.8 camere matrimoniali con loggia esclusiva e bagno dotato di finestra e ad n.1 camera familiare composta da 2 stanze doppie, loggia

esclusiva e un grande bagno dotato di finestra.

Le caratteristiche dimensionali delle camere e dei bagni raggiungono i minimi previsti dalla normativa vigente sia come abitabilità dei vani che come norme di sicurezza, consentendo un discreto livello di flessibilità con potenzialità progettuale per future sistemazioni.

Gli infissi esterni non sono mai stati rinnovati e pertanto risalgono agli anni '70.

I pavimenti e i rivestimenti sono stati parzialmente rinnovati negli anni 2000.

Gli arredi, i tendaggi ed i complementi di arredo invece seguono un disegno d'interni unitario che si ripete su tutte le camere.

Le porte d'accesso sono in legno scuro con finitura liscia e geometrica ed anche se sono prive di serrature elettroniche di massima sicurezza, sono adeguate e funzionali all'uso.

I piani delle camere presentano diverse componenti edilizie e finiture da ristrutturare come gli infissi esterni, i pavimenti e le scale, mentre il livello di finiture e arredi dell'interno delle camere risulta oggi totalmente adeguato ad un albergo 3 stelle come quello in esame.



FOTO 67 - LETTI CAMERA



FOTO 68 - LETTI CAMERA



FOTO 69 - LETTI CAMERA

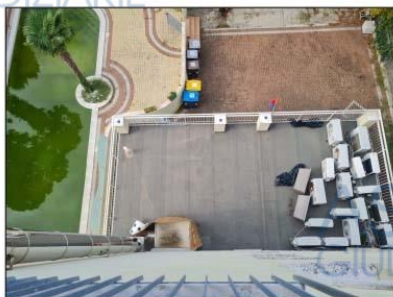


FOTO 43 - VISTA DEL TERRAZZO



FOTO 44 - LOGGIA BALCONE CAMERA



FOTO 45 - VISTA COPERTURA VERANDA

✓ PIANO SOTTOTETTO

Lo schema distributivo del piano sottotetto segue l'impianto distributivo dei piani sottostanti con la differenza che il piano quarto non è raggiunto dall'ascensore.

Nel piano si accede a n.7 camere matrimoniali con bagno esclusivo dotato di finestra o lucernaio e a n.2 camere famigliari composte da 2 stanze doppie comunicanti con un bagno dotato di finestra o lucernaio; 1 camera famigliare ed una stanza dell'altra camera famigliare per l'areazione ed illuminazione dei vani sono dotate solo di lucernaio.

Le caratteristiche dimensionali delle camere e dei bagni non raggiungono i minimi previsti dalla normativa vigente come altezza e superficie, ma poiché è stata presentata una concessione in sanatoria è stato ottenuto anche il certificato di abitabilità.

Essendo oggetto di ristrutturazione negli anni 2000, l'intero piano è stato rinnovato nelle componenti edilizie come infissi esterni, pavimenti, porte, soffitti inclinati, bagni e arredi.

Gli arredi, i tendaggi ed i complementi di arredo seguono un disegno d'interni unitario che si ripete anche sulle camere dei piani inferiori.

Complessivamente il livello di finiture e arredi dell'interno delle camere del sottotetto risulta oggi totalmente adeguato ad un albergo 3 stelle come quello in esame.

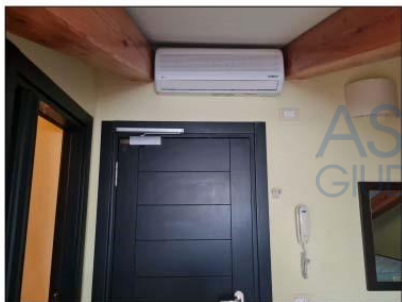


FOTO 88 - CONDIZIONATORE SOTTOT.



FOTO 89 - CAMERA



FOTO 90 - TV E CONDIZIONATORE

✓ DOTAZIONI TECNICHE, IMPIANTI, UTENZE E ALLACCI

L'albergo è dotato di impianto di riscaldamento con sistema di emissione costituito da radiatori in acciaio posizionati nei singoli ambienti.

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

L'impianto di raffrescamento è del tipo a pompa di calore con unità split interna in ciascun ambiente e unità esterne raggruppate nel terrazzo del piano terra e in 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.

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.



FOTO 49 - CENTRALE TERMICA



FOTO 50 - VENTILAZIONE MECCANICA



FOTO 51 - RAFFRESCAMENTO CAMERE



FOTO 52 - CALDAIA MARCA RADIANT



FOTO 53 - ACCUMULO ACQUA CALDA



FOTO 54 - LAVANDERIA



FOTO 55 - CONDIZIONATORI ESTERNI



FOTO 56 - CONDIZIONATORI ESTERNI



FOTO 57 - MACCHINE CONDIZIONATOR



FOTO 58 - CITOFONO CAMERE



FOTO 59 - IMPIANTO ELETTRICO



FOTO 60 - CANNA FUMARIA CUCINA



FOTO 61 - IMPIANTO ANTINCENDIO



FOTO 62 - QUADRO ELETTRICO



FOTO 63 - CELLE FRIGORIFERE

✓ CONSISTENZA COMMERCIALE DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA

La dotazione di aree e servizi dell'Hotel Xxx xxxxx è:

- Piano primo, secondo e terzo con ascensore
N. 27 camere doppie di cui N.3 famigliari composte da N.2 stanze doppie con bagno finestrato e loggia esclusivi
- Piano sottotetto senza ascensore
N. 9 camere doppie di cui N.2 famigliari composte da N.2 stanze doppie con bagno dotato di finestra o lucernaio (nelle camere famigliari 3 stanze sono dotate di solo lucernaio)
- Piscina
- Cortile esterno comprensivo di sagome dei fabbricati mq 1.066

Le dotazioni della struttura alberghiera sono desunte dagli elaborati grafici dell'ultimo titolo edilizio valido (CONCESSIONE IN SANATORIA N°287 del 06.09.1989, Concessione Edilizia N°142/1990 con relativa Variante del 1992 e DIA N°241 del 02.04.2009) 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, esterne e strutturali 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 spesa 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 poiché 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.

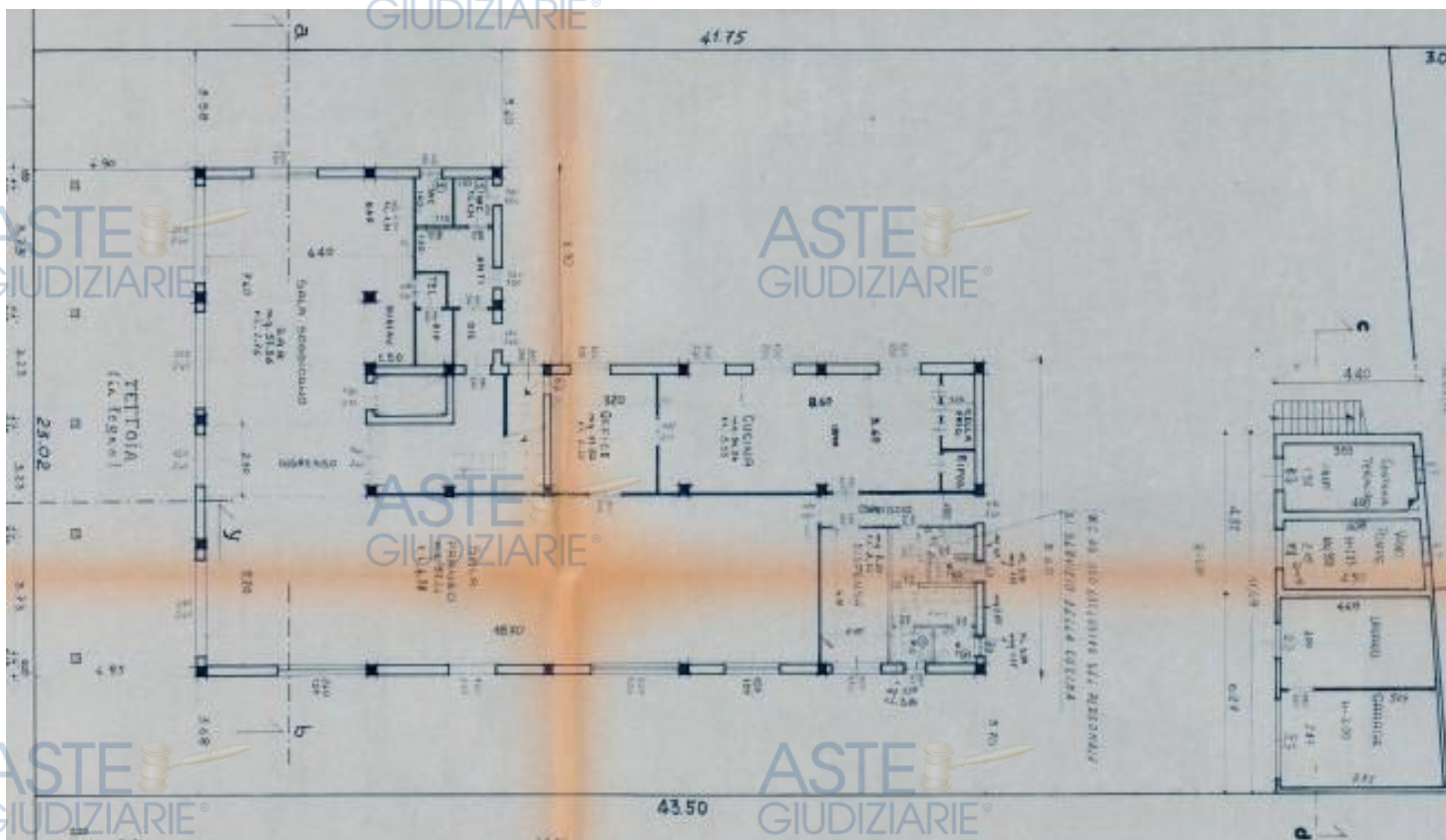
E' sulla base di questa considerazione di carattere generale inerente lo stato degli archivi delle Amministrazioni Comunali, che si precisa che eventuali nuovi atti reperiti in momenti successivi alla presente relazione tecnica di stima, se fanno emergere nuove problematiche di carattere edilizio dovranno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

02.05) RAPPRESENTAZIONE GRAFICA

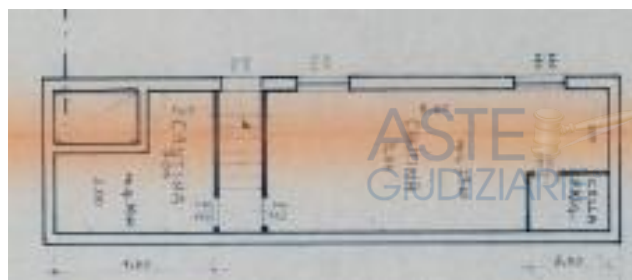
Una compiuta rappresentazione grafica dell'immobile oggetto di stima, viene fornita mediante planimetrie, prospetti e sezioni dello stesso, estrapolate dalle ultime pratiche edilizie del 1989, 1996, 2006 e 2009 e dalle planimetrie catastali depositate nel 2013.

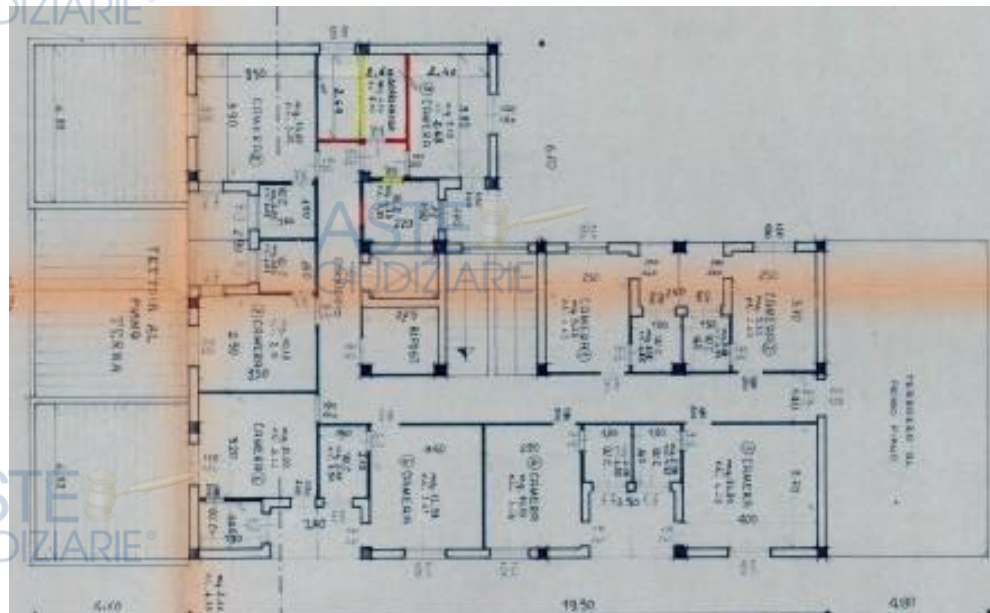
Tali elaborati grafici risultano indispensabili per poter comparare lo stato autorizzato e quello attuale rilevato durante i sopralluoghi del 07.10.2024 e 07.02.2025 e mettere l'acquirente in condizioni di eseguire tutte le verifiche necessarie ai fini edilizi prima di effettuare l'acquisto.

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

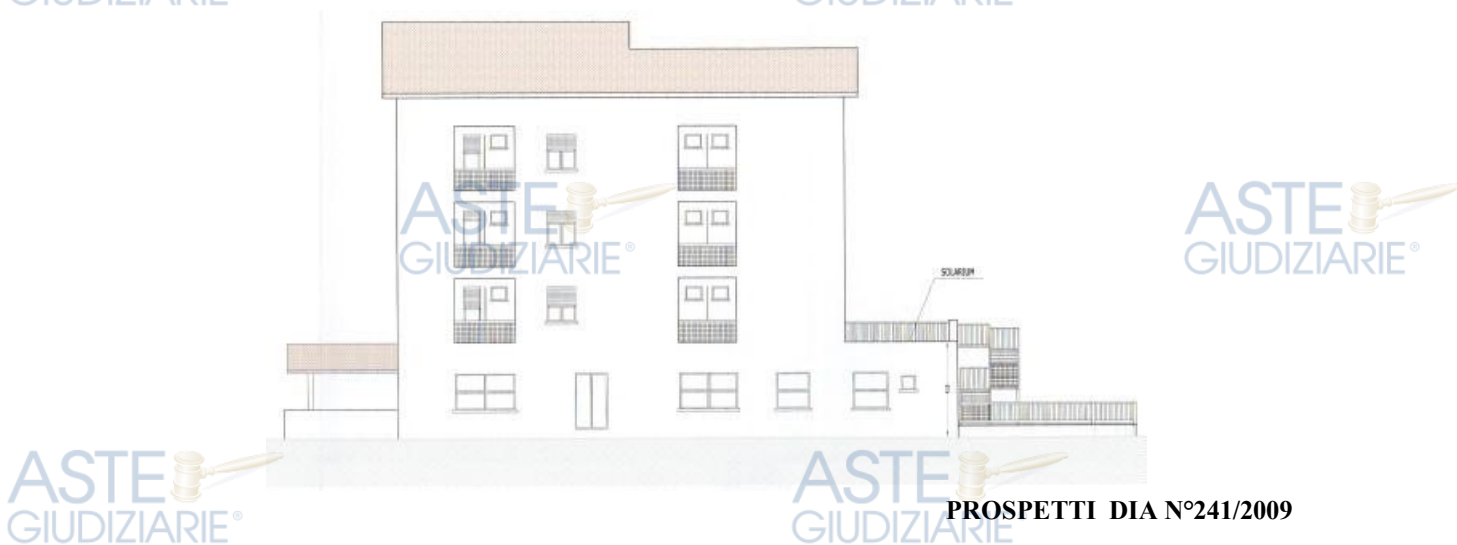




PIANO TIPO



PIANO QUARTO SOTTOTETTO



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'

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alla società esecutata è l'atto di trasformazione di società in nome collettivo in società a responsabilità limitata.

03.02) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE ALL'ESECUTATO

Il titolo di provenienza della proprietà in capo alla società esecutata è un atto di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' redatto dal notaio Dott. ANTONIO PORFIRI in data 13.03.2013 (repertorio n. 224196 - raccolta n. 53497 - registrato a Cesena il 03.04.2013, dove

la società Xxx xxxxx XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX & C. s.n.c. diventa la società Xxx xxxxx XXXXXXXX s.r.l.

con soci XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX e amministratore unico XXXXXXXX XXXXXXXX.

La trasformazione avviene sulla base della relazione di stima del patrimonio sociale riferita alla data del 31.12.2012, redatta dal perito ragioniere Maria Laura Scamporrino allegata al presente atto notarile.

COMMENTI

Nessuno.

La situazione degli intestati precedente è:

2006

Atto di mutamento di denominazione sociale del 06.07.2006 in Xxx xxxxx XXXXXXXX di XXXXXXXX XXXXXXXX & C. s.n.c. con sede in Cesenatico – notaio Forlini Andrea di Cervia Rep. 6811 trascritto a Forlì il 02.08.2006 art. 10046

2002

Atto di compravendita del 13.06.2002 dove xxxxxxxxxxxxxx cede ramo di azienda a xxxxxxxxxxxxxx (Xxx xxxxx XXXXXXXX di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & C s.n.c.) con sede in Cesenatico.

1999

Scrittura privata di mutamento della denominazione sociale Hotel Xxx xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & C. s.n.c.” con sede in Cesenatico.

1994

Variatione di fusione, ampliamento “s.n.c. Hotel Xxx xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & C. s.n.c. con sede in Cesenatico.

1984

Regolarizzazione di società di fatto fra xxxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx dell'Hotel Xxx xxxxx in viale dei pini n.37 Cesenatico in Hotel Xxx xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx & C. s.n.c.

I titoli di provenienza dell'Hotel Xxx xxxxx (Trasformazione di società del 2013 notaio Porfiri, cessione di ramo di azienda del 2002 e regolarizzazione di società di fatto del 1984) richiesti in copia ai relativi notai, si allegano alla presente relazione estimativa (v. All. 05).

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 PROVVEDERÀ 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.ssa Sonia Cesaroni) sostitutivo del certificato ipo-catastale ai sensi della Legge n.302/1998.

Il CTU Stimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì il nominativo della società esecutata e dell'immobile oggetto di pignoramento alla data del 22.07.2024 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, non risultano ulteriori iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli successive alla data di redazione delle Relazione Notarile.

Si elencano pertanto, in ordine cronologico, le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile del Comune di Cesenatico Foglio 1 Part. 127 Sub 3; in particolare:

➤ **Iscrizione contro 19.05.2001**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
registro particolare 1528 registro generale 7864
Pubblico ufficiale GORI MARCO Repertorio 23769 del 15.05.2001

➤ **Iscrizione contro 25.06.2002**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
registro particolare 2246 registro generale 10726
Pubblico ufficiale PIRACCINI PIERO Repertorio 88852 del 13.06.2002

➤ **Iscrizione contro 19.05.2007**

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
registro particolare 2328 registro generale 9903
Pubblico ufficiale FORLINI ANDREA Repertorio 7726/4622 del 17.05.2007

➤ Iscrizione contro 19.05.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
registro particolare 2329 registro generale 9904
Pubblico ufficiale FORLINI ANDREA Repertorio 7727/4623 del 17.05.2007

➤ Iscrizione contro 10.11.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
registro particolare 5276 registro generale 22068
Pubblico ufficiale FORLINI ANDREA Repertorio 8147/4912 del 08.11.2007

➤ Iscrizione contro 09.12.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
registro particolare 5724 registro generale 23534
Pubblico ufficiale MONTANARI RICCARDO Repertorio 4876/2450 del 04.12.2009

➤ Iscrizione contro 04.05.2022

IPOTECA DI RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
registro particolare 1493 registro generale 8240
Pubblico ufficiale PIRACCINI PIERO Repertorio 88852 del 13.06.2002
Formalità di riferimento: Iscrizione n.2246 del 2002

➤ Trascrizione contro del 10.07.2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
registro particolare 8753 registro generale 12104
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' - Repertorio 1899 del 24.05.2024

- UNITA' NEGOZIALE 1

Immobile 1 Comune C574 – Cesenatico (FC)

Catasto Fabbricati

Foglio 1 Particella 127 Subalterno 3

Natura D2 – Alberghi e pensioni

Viale dei pini n.37

- *A favore di XXX-XX XXX S.R.L. (C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxx) con sede a Conegliano (TV)
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

- *Contro XXX XXXXX XXXXXXXX S.R.L. con sede in Cesenatico (FC) Codice fiscale xxxxxxxxxxxxx
per l'unità negoziale 1 relativamente alla quota 1/1 del diritto di proprietà*

QUADRO D

*SI E' PROCEDUTO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE AD ISTANZA DELLA SOCIETA' D21.4
S.R.L., QUALE MADATARIA DELLA SOCIETA' XXX-XX XXX S.R.L., A CARICO DELL'IMMOBILE DI*

PROPRIETA' DELLA SOCIETA' XXX XXXXX XXXXXXX S.R.L. OLTRE ACCESSORI, LE PERTINENZE ED I FRUTTI AD ESSO BENE PERTINENTI, PER LA SOMMA DI EURO 793.419,27 OLTRE INTERESSI LEGALI MATURANDI E RIVALUTAZIONE ISTAT, NONCHE' SPESE, COMPETENZE E GLI ONORARI SUCCESSIVI DI PROCEDURA SINO AL SALDO. LA EVENTUALE ERRONEA ED INCOMPLETA DESCRIZIONE DEL BENE NON COSTITUISCE MOTIVO DI ECCEZIONE PER LA VALIDITA' DEL PIGNORAMENTO, CHE SI INTENDE ESTESO AD EVENTUALI FRUTTI, AMPLIAMENTI, ACCESSIONI E PERTINENZE, ADIACENZE, DIPENDENZE, NUOVE COSTRUZIONI E SU TUTTO QUANTO SORGE O CHE SIA IN SEGUITO INTRODOTTO NELLA DESCRITTA PROPRIETA'.

COMMENTI

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

La mancata indicazione, sia nel pignoramento immobiliare che nella nota di trascrizione del medesimo, dei dati catastali relativi al Catasto Terreni della particella su cui sorge il fabbricato (Foglio 1 Part. 127 come ente urbano di mq 1.066) per le aree comuni, non comporta una insufficiente o parziale o equivoca individuazione dell'immobile, in quanto i soli dati catastali del Catasto Fabbricati (Foglio 1 Part. 127 Sub 3) identificano comunque correttamente gli immobili oggetto di pignoramento.

Le visure eseguite presso la Conservatoria di Forlì si allegano (v. All. 06).

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

Presso L'Agenzia 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. 02).

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

Visto l'atto di provenienza degli immobili, la certificazione dell'Agenzia delle Entrate e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano al CTU 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 occupato in forza di un atto di affitto di azienda del notaio Dott.ssa Ivana Panella regolarmente registrato l'08.04.2022.

La società XXX XXXXX XXXXXXX S.R.L. con sede a Cesenatico (FC) in persona dell'amministratore unico XXXXXXX XXXXXXX concede in locazione alla società XXHOTEL S.R.L. in persona di Santori XXXXXX nato a Vicenza il 19.05.1971 legale rappresentante, fabbricato con servizi staccati, piscina e beni mobili ad uso albergo (fabbricato, attrezzature, impianti, arredi, insegna ed avviamento).

Il prezzo di locazione dell'azienda è pari ad € 60.000,00 + IVA all'anno; nel contratto è anche prevista una fidejussione a garanzia di €50.000,00 e un'ulteriore garanzia di € 13.200,00.

La comunicazione dell'Agenzia delle Entrate e il contratto di locazione si allegano (v. All. 10).

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.

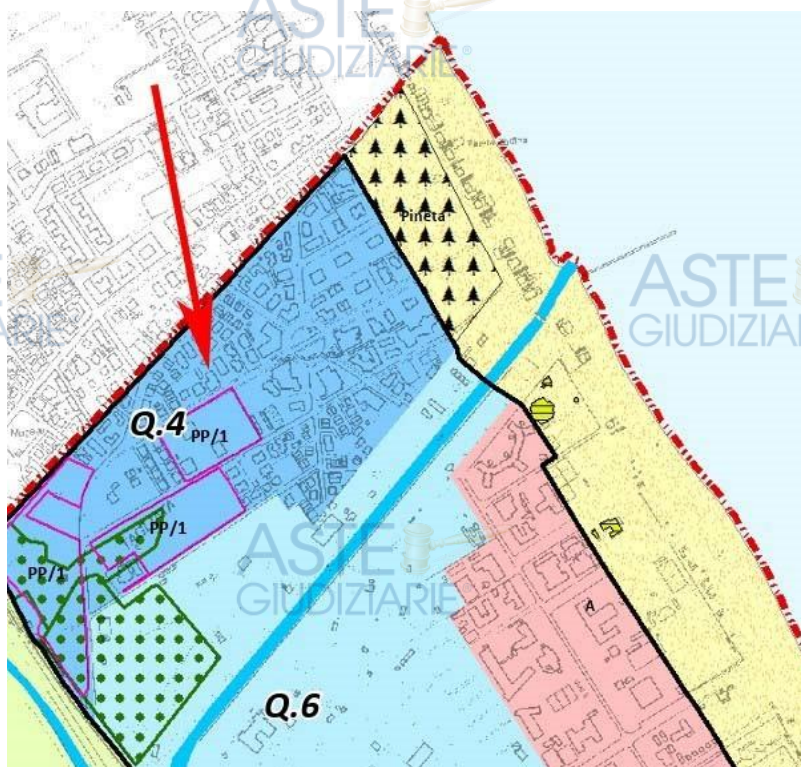
Inoltre, non risultano, dalla lettura degli atti sopradescritti, altri vincoli e/o patti di particolare natura trascritti, che possano limitare o impedire in parte o nella totalità l'uso della proprietà.

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 del CTU

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.4 Tessuti turistico-residenziali (Art. 5.5.2)*".



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 FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINALE, GRAVANTI SUL BENE.

Le formalità che risultano gravare attualmente gli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti e comunque già indicate al *Punto 04*, ma le stesse non sono opponibili all'acquirente.

Oltre ai vincoli conseguenti l'uso alberghiero, 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 Xxx xxxxx non rientra in un condominio e pertanto non esiste l'obbligo di amministrazione condominiale.

Considerando l'epoca di costruzione del fabbricato che risale al 1965 con ristrutturazioni negli anni 1990 e 2000, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura sono 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 € 12.000,00 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. 20 del 20.02.2025) certifica che la proprietà in oggetto, identificata al Foglio 1, Part. 127, nel PUG vigente ricade in territorio urbanizzato "*Q.4 Tessuto turistico-residenziale – Art. 5.5.2*".

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.

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.



**COMUNE di CESENATICO**PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA
SETTORE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Servizio Programmazione territoriale e SITEsente da
imposta di bollo**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Reg. Cert. N. 20 del 20/02/2025

Su conforme domanda presentata dalla Sig.ra Rossi Enrica, con i prot. 7102/2025.

La Dirigente del Settore Sviluppo del territorio

Certifica ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 comma 2°-3°-4°, del D.P.R. 6 Giugno 2001 n. 380, che il terreno sito in questo Comune, distinto in catasto al foglio n. 1 con la particella n. 127, identificato nell'estratto di mappa catastale dalla perimetrazione rossa, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PLG 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 9/11/2022.

Territorio urbanizzato;
Q.4 Tessuti turistico-residenziali (Art. 5.5.2);

Note:

- Ai sensi della Legge 183/2011 il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi;
- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RP - (PGRA);
- Aree di pericolosità idraulica P2 - RSP - (PGRA);
- Sistema Costiero (Art. 12 PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP);
- Aree suscett. di amplif. per caratt. stratigr. e con terreni potenzialmente liquefacibili (Art. 47 PTCP).

Estratto di mappa catastale

La Dirigente
Ing. Chiara Benaglia

(Documento firmato digitalmente)

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 XXX XXXXX**

Le strutture in oggetto sono legittimate dai seguenti titoli abilitativi:

- 1963

Licenza Lavori N°302 del 15.07.1963 – P.G.N. 6632

A nome xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Per “costruzione di edificio di piani 4 e 28 vani più servizi e accessori ad uso pensione in via zona zadina”.

Inizio lavori 17.07.1965 e fine lavori 20.12.1965

AGIBILITA' N°188/1965 del 30.01.1967

- 1965

Licenza Lavori N°188 del 18.06.1965 – P.G.N. 6063

A nome xxx

Per “costruzione di pensione di piani 4 e vani 36 più servizi e cantina in via dei pini”.

Inizio lavori 12.07.1965 e fine lavori 28.02.1966

VARIANTE IN CORSO D'OPERA autorizzata il 14.03.1966

- 1981

Concessione Edilizia N°170/1981 del 24.07.1981

A nome xxx

Per “ampliamento del proservizio sul retro per ricavare i locali uso centrale termica e autoclave”.

A firma del Geom. Bazzocchi Ivan

Inizio lavori 30.07.1981 e fine lavori 18.11.1981

Parere Vigili del Fuoco

DECRETO DI ABITABILITA' P.G.N. 14046/81 del 16.04.1982

- 1983

Concessione Edilizia N°107/1983 del 25.03.1983

A nome xxx

Per “costruzione di servizi igienici a piano terra”.

A firma del Geom. Bazzocchi Ivan

Inizio lavori 30.07.1981 e fine lavori 18.11.1981

DECRETO DI ABITABILITA' P.G.N. 9358/83 del 08.08.1983

- 1989

Concessione Edilizia in SANATORIA N°287 del 06.09.1989

A nome xxxxxxxxxxxxxxxxx

Per “cambio di destinazione d'uso da servizi a camere e wc nel piano sottotetto”.

- 1990

Concessione Edilizia N°142/1990 del 10.10.1990

A nome Hotel Xxx xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxx & C. s.n.c.

Per “modifiche interne ed esterne dell'edificio”.

A firma del Ing. Cacciaguerra Gastone

Conformità Impianto elettrico ed idraulico

Parere USL

VARIANTE IN CORSO D'OPERA P.G.N. 3525 del 30.01.1992

- 2006
Denuncia Inizio Attività N° 687 del 15.09.2006
A nome XXXXXXXX XXXXXXXX
Per “costruzione di piscina”.
A firma del Geom. Conti Gabriele
Invarianza idraulica
- 2009
Denuncia Inizio Attività N° 241 del 02.04.2009
A nome XXXXXXXX XXXXXXXX
VARIANTE IN CORSO D'OPERA
A firma del Geom. Conti Gabriele
Invarianza idraulica
Conformità impianti piscina

Considerando che nel 2006 e 2009 sono stati effettuati lavori per la costruzione della piscina nella sola area esterna, l'ultimo titolo abilitativo legittimo è la Concessione Edilizia N° 142/1990 e successiva variante in corso d'opera P.G.N. 3525 del 30.01.1992, entrambe seguite alla concessione in SANATORIA n° 287 del 06.09.1989.

Gli atti autorizzativi collegati ed ancora rilevanti oggi sono:

- parere dei vigili del fuoco
- certificato di conformità dell'impianto elettrico
- certificato di conformità dell'impianto idraulico
- parere USL
- invarianza idraulica
- certificato di conformità degli impianti della piscina

I titoli edilizi suddetti si allegano alla presente relazione di stima (v. All. 08).

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

Trattandosi di territorio urbanizzato con prevalenza di strutture ricettive alberghiere e residenze secondarie – Q.4 Tessuti turistici-residenziali (Art. 5.5.2), gli strumenti urbanistici perseguono l'obiettivo di migliorare le dotazioni territoriali.

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

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.

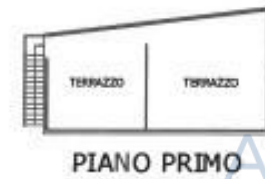
13.03) REGOLARITA' EDILIZIA

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

- Diversa conformazione della piscina esterna;
- Assenza di scala esterna a nel terrazzo del piano primo;
- Demolizione di vano dispensa e relativo disimpegno;
- Rimozione di muratura veranda e diversa configurazione della veranda su viale dei Pini;

E' presente la conformità catastale (FO0120213 del 28.06.2011) in quanto nel 2011 è stato depositato un aggiornamento catastale al quale non era preceduto alcun titolo edilizio abilitativo che risulta conforme con lo stato dei luoghi.

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 al CTU 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 sono:

- diversa configurazione della piscina;
- diversa configurazione della veranda su viale dei Pini;
- demolizione di scala esterna;
- demolizione di vano dispensa e relativo disimpegno;
- piccoli ingrossamenti di murature per il passaggio di elementi strutturali e/o impianti;
- modifiche e lievi spostamenti di aperture interne;
- lievi spostamenti di aperture esterne;
- piccoli errori grafici nella conformazione dei vani.

Per sanare tali opere è necessaria una pratica edilizia in sanatoria ed il costo della pratica edilizia comprensivo di spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria viene quantificato in **€10.000,00** e tale cifra verrà detratta al successivo *Punto 20.04*.

Infine sono presenti alcune lievi difformità che 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 della società esecutata è per la quota piena ed 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, OVE IL 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.

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di prestazione energetica e quindi si è provveduto a redigerlo.

L'attestato è stato rilasciato IL 10.04.2025 con il N° 06556-684468-2025 ed è valido fino al 10.04.2035; l'immobile risulta in classe energetica "C" (EP gl, nren 484,72 KWh/mq anno) (v. All. 09).

L'attestato verrà depositato dal CTU Stimatore in duplice originale, presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì (v. All. 09).

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 Xxx xxxxx è stato regolarmente accatastato nel 2011 (Pratica FO0120213 del 28.06.2011) e oggi le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi ma non sono conformi ai titoli abilitativi.

Le planimetrie catastali degli immobili si allegano (v. All. 02).

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 su 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 Zadina di Cesenatico ad una discreta distanza dal livello del mare.
- Struttura alberghiera (Hotel Xxx xxxxx) formato da albergo di n.5 piani, piscina, servizi staccati, servizi nel piano interrato e area esclusiva per il carico/scarico dei mezzi di servizio.
- Area recintata di mq 1.066 comprensiva delle sagome dei fabbricati su viale dei Pini.
- Contesto urbanistico di tipo turistico-alberghiero-residenziale con predominanza di seconde case di villeggiatura e strutture alberghiere da riqualificare.
- Ottima accessibilità carrabile e pedonale.
- Epoca di costruzione ante 1965 con interventi di ristrutturazione nel 1990 e 2000.
- Ristrutturazione degli interni della zona giorno e degli arredi delle camere negli anni 2000.
- Nuova sistemazione esterna con costruzione di piscina negli anni 2006-2009.
- Camere con caratteristiche tipologiche, arredi e impianti discrete.
- Abitabilità del 1983.
- Presenza di ascensore escluso piano quarto/sottotetto.
- Tipologia edilizia funzionale all'uso alberghiero con ridotta area esterna.
- Numero complessivo di camere 36 di cui 5 famigliari per un totale di 41 stanze doppie (82 posti letto).
- Discreta competitività di struttura
- Impianti e stato di conservazione discreto.
- Ridotta potenzialità urbanistica per futuri interventi edilizi.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture turistico-alberghiere presenta una crisi di settore che è ormai irreversibile e che ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare delle strutture alberghiere si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e nel caso in esame, il discreto stato di

conservazione della struttura in un contesto urbanistico da riqualificare come quello di Zadina di Cesenatico, si uniscono ad una posizione geografica discreta rispetto il livello del mare in zona di interesse turistico-commerciale solo di tipo estivo/balneare.

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

20.02) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

- **COMPARABILE N°1 – HOTEL**
via Cavour 1/A – Ponente di Cesenatico (FC)

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



Albergo di n. 4 piani formato da n. 25 camere di cui 15 senza terrazzo e n. 8 camere singole.
Via Cavour 1/A a Zadina di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 7 Part. 2156 Sub 1, 2, 3 e Catasto Terreni Foglio 7 Part. 2156 (ente urbano di mq 1801).

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

I precedenti autorizzativi sono Licenza edilizia 1968 – Abitabilità 1973 – Concessione Edilizia 1981 – Abitabilità 1981 – Concessione Edilizia in Sanatoria 1990 – Autorizzazioni 1984, 1989 e 1994.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "E" con EPgl,nren 324,35 Kwh/mqanno.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in pessimo stato conservativo e totalmente da ristrutturare.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°1 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 10% le camere senza terrazzo; da ciò si ottiene un valore unitario parametrato di n. 29,5 camere.

Perciò il valore unitario di compravendita risulta pari a € 550.000,00/29,5= € 18.644,07/camera

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 ricade nello stesso contesto geografico (stessa distanza dal mare), risale alla stessa epoca di costruzione e presenta simili interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 non è dotato di ascensore, non è dotato di piscina, non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, presenta uno stato conservativo fatiscente, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di ascensore, +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/- 20% per lo stato conservativo fatiscente;

da ciò € 18.644,07 + 20% + 20% + 10% + 20% = € 24.237,29/camera

➤ **COMPARABILE N°2 – PENSIONE X**
via Vespucci 23 – Ponente di Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 29.01.2021

(Notaio Dott. Marcello Porfiri - Repertorio n. 14984)



Albergo di n. 3 piani formato da n. 15 camere di cui 8 senza terrazzo e n. 1 camera singola.
Via Vespucci 23 Ponente di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 7 Part. 121 e Catasto Terreni Foglio 7 Part. 121 (ente urbano di mq 666).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 350.000,00.

I precedenti autorizzativi sono Licenza edilizia 1953 – Permesso 1957 – Licenza Edilizia 1959 – Licenza Edilizia 1961 – Licenza Edilizia 1963 – Concessione Edilizia 1984 – Concessione Edilizia 1987 – Concessione Edilizia in Sanatoria 1989 – CIL 1998 – Abitabilità 1954, 1967, 1971 e 1988.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "G" con EP_{gl,nren} 682,71 Kwh/mqanno.

Inseguito 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.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°1 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 10% le camere senza terrazzo; da ciò si ottiene un valore unitario parametrato di n. 13,95 camere.

Perciò il valore unitario di compravendita risulta pari a

$$€ 350.000,00/13,95 = € 25.089,61/camera$$

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 ricade nello stesso contesto geografico (stessa distanza dal mare), risale alla stessa epoca di costruzione e presenta simili interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 non è dotato di ascensore, non è dotato di piscina, non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, presenta uno stato conservativo da ristrutturare, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di ascensore, +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/- 10% per lo stato conservativo;

$$\text{da ciò } € 25.089,61 + 20\% + 20\% + 10\% + 20\% = € 40.143,37/camera$$

IMMOBILI COMPARABILI CON ATTI DI COMPRAVENDITA	VALORE ATTO	N. CAMERE	comp.	VALORE CAMERA
HOTEL via Cavour 1/a PONENTE CESENATICO	550.000,00 €	29,5		18.644,07 €
n. 10 matrimoniali con terrazzo + 15 senza terrazzo + 8 singole = n. 10 + (15-10%) + (8-25%) = 10 + 13,5 + 6 = 29,5				
PISCINA ASSENTE			20%	22.372,88 €
ASCENSORE ASSENTE			20%	26.101,69 €
STRUTTURA NON COMPETITIVA			10%	27.966,10 €
CONDIZIONI FATISCENTI			20%	24.237,29 €
PENSIONE X via Vespucci 23 PONENTE CESENATICO	350.000,00 €	13,95		25.089,61 €
n. 6 matrimoniali con terrazzo + 8 senza terrazzo + 1 singole = n. 6 + (8-10%) + (1-25%) = 6 + 7,2 + 0,75 = 13,95				
PISCINA ASSENTE			20%	30.107,53 €
ASCENSORE ASSENTE			20%	35.125,45 €
STRUTTURA NON COMPETITIVA			10%	37.634,41 €
FINITURE ARCHITETTONICHE DATATE			10%	40.143,37 €
VALORE CAMERA				32.190,33 €

➤ 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:

$$(€ 24.237,29 + € 40.143,37) / 2 = € 32.190,33 camera$$

20.03) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

Il numero di camere e le dotazioni, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica, alle caratteristiche tipologiche, tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato.

Le dotazioni interessate sono n. 36 camere matrimoniali di cui 7 camere matrimoniali nel sottotetto, 3 camere famigliari e 2 camere famigliari nel sottotetto, con piscina e ascensore che non raggiunge il piano sottotetto.

A tale scopo quindi viene introdotto un coefficiente del 75% in più per le camere famigliari composte da 2 stanze doppie e del 20% in meno per le camere del sottotetto non raggiunte dall'ascensore.

Pertanto ai fini della valutazione il numero delle camere complessivo è pari a n. 37,65.

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 alla società esecutata 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:

$$n. 37,65 \times € 32.190,33 = € 1.211.965,87$$

- DEDUZIONE COSTI PER REGOLARITA' URBANISTICA E RIPRISTINI

In riferimento alle opere sanabili (diversa configurazione piscina, ingresso veranda, sala da pranzo e scala esterna) viene riconosciuto un valore di € 10.000,00 per la pratica in sanatoria comprensiva di spese tecniche, sanzione amministrativa e diritti di segreteria.

$$\text{e pertanto } € 1.211.965,87 - € 10.000,00 = € 1.201.965,87$$

- 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 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 dal CTU Stimatore in sede di sopralluogo, 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 € 120.196,59.

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

€ 1.201.965,87 - € 120.196,59 = € 1.081.769,29

e per arrotondamento

€ 1.082.000,00 (unmilioneottandaduemilaeuro/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.

Gli immobili risultano in capo alla società esecutata 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 SINGOLA, 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 Xxx xxxxxx in viale dei Pini n.37 a Zadina di Cesenatico.

L'hotel si sviluppa su 5 piani con servizi in corpo staccato e in piano interrato.

L'hotel è dotato di ascensore e piscina.

L'area di proprietà è rettangolare e la superficie complessiva compresa di sagome dei fabbricati è pari a mq 1.066.

La costruzione risale al 1963-1965 con Abitabilità del 1965, 1981 e 1983.

Successivamente nel 1989 ha ottenuto Concessione Edilizia in Sanatoria, Concessione Edilizia del 1990 e DIA del 2006 e 2009 per la costruzione della piscina con relativa sistemazione esterna.

Nella struttura sono state rilevate difformità edilizie da sanare (diversa conformazione della piscina esterna, diversa configurazione della veranda su viale dei pini, demolizione di dispensa interna e demolizione di scala esterna a piano primo).

La struttura presenta conformità catastale per aggiornamento catastale presentato nel 2011 senza un corrispondente titolo edilizio abilitativo.

La proprietà è distinta in Catasto Fabbricati al Foglio 1 Part. 127 Sub 3 (cat. D/2) e in Catasto Terreni Foglio 1 Part. 127 (ente urbano di mq 1.066).

Alla data dei sopralluoghi (07.10.2024 e 07.02.2025) la proprietà pignorata si presentava accessibile sia da viale dei Pini in area ben identificata e identificabile.

L'immobile è occupato in forza di un contratto di affitto di azienda registrato dal 08.04.2022 (canone di locazione €60.000,00 + IVA all'anno).

La dotazione dell'Hotel Xxx xxxxxx è n. 36 camere matrimoniali di cui 5 famigliari formate da 2 stanze doppie per un totale di 41 stanze doppie e n.82 posti letto.

VALORE LOCATIVO

L'Hotel Xxx xxxxx è idoneo alla locazione di tipo annuale permanente con utilizzo stagionale e sulla base delle ricerche di mercato in strutture similari, 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 quasi superiore e pari ad € 1.800,00 con un canone annuo complessivo pari ad € 1.800,00 X 36 (camere) = € 64.800,00 all'anno da considerare per un anno intero e pertanto € 5.400,00 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.

La struttura dell'Hotel Xxx xxxxx è vendibile solo in lotto unico.

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

La società XXX XXXXX XXXXXXXX S.R.L. con sede in Cesenatico (FC) è iscritta presso la Camera di Commercio della Romagna Forlì – Cesena - Rimini con il numero XXXXXXXXXXXX con inizio attività il 24.04.2002 come da comunicazione Agenzia delle Entrate (vedi All.10).

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.

Nulla.

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.

Nulla.

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 sono intestati a società e per cui sono soggetti all'Imposta di Valore Aggiunto (IVA).

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'ALLEGATO "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 INTERESSA.

Copia del presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati citati, viene inviata entro l'udienza (26.05.2025) o a mezzo di posta certificata o a mezzo raccomandata (AR), sia agli esecutari 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. 11).

Entro 30 giorni dal 26.05.2025, il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati in esso indicati, all'allegato "A" e alla perizia epurata per la privacy, viene 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, viene inserita come allegato "*trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute*" (v. All. 11).

La nota dei compensi, viene 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

○ Allegato "A" *
○ Allegato - RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY" *
○ Ail.01 - COMUNICAZIONE INVIATA ALLA SOCIETA' ESECUTATA
○ Ail.02 - MAPPA CATASTALE, PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE CATASTALI
○ Ail.03 - ELABORATI GRAFICI
○ Ail.04 - RILIEVO FOTOGRAFICO CON DIDASCALIA
○ Ail.05 - ATTI di PROVENIENZA DEL BENE
○ Ail.06 - VISURA CONSERVATORIA CON RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE
○ Ail.07 - COMUNICAZIONE AGENZIA DELLE ENTRATE e CONTRATTO DI LOCAZIONE
○ Ail.08 - PRECEDENTI EDILIZI
○ Ail.09 - APE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
○ Ail.10 - DOCUMENTAZIONE ANAGRAFICA - VISURA CAMERALE e P.IVA
○ Ail.11 - TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTE *
* Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale

Cesena, li 22.04.2025

Con osservanza

CTU Stimatore Arch. Enrica Rossi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
733
ARCHITETTO
ROSSI
ENRICA
PROVINCIA DI FERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®