

TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. SAMUELE LABANCA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. n°170/2021

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 02.08.2022 nominava lo scrivente Arch. Dario Biagiotti nato a Ravenna il giorno 20.07.1980, ivi domiciliato al n. 61 di viale della Lirica, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna al n. 714 ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Ravenna al n. 1628/14, conferendogli l'incarico di redigere perizia tecnica relativa ai beni immobili di proprietà della [REDACTED] [REDACTED], con sede in via [REDACTED].

rispondendo ai sottoelencati quesiti.

QUESITI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare :

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione

notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto

deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E."

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione

estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico

Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, 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 già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari

indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di

manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti

titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di

manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi

due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali

procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura

espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua

documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei

lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte

dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella

quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono

ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi

di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità

alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del

7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato

senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato

personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali

soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti

con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto

dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla
procedura di vendita



16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla
documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità
telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi
catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip *(sempre che la
check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad
esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

- SOPRALUOGHI.

Con preavviso telematico, in data 11 agosto 2022, il sottoscritto ha effettuato
un sopralluogo dell'unità immobiliare unitamente al Custode nominato Dott.
Nicola Xella per prendere visione dell'immobile oggetto della presente
perizia. Lo scrivente, in data 19 ottobre 2022 ha effettuato un secondo
sopralluogo allo scopo di effettuare rilevamenti metrici e fotografici necessari
e poter accertare le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto
della presente procedura esecutiva, unitamente al Custode nominato Dott.
Nicola Xella ed al [REDACTED] in rappresentanza della [REDACTED]
[REDACTED]

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione
specificando:

- **DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.**
- **UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI**
- **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**
- **CONFINI**



➤ **PROPRIETA'**

➤ **PROVENIENZA DEL BENE**

➤ **DATI PIGNORAMENTO**

➤ **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

➤ **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

➤ **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

➤ **ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

➤ **REGIME FISCALE**

➤ **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

➤ **DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE**

➤ **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

➤ **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

➤ **OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

➤ **VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA**

➤ **CONSISTENZA COMMERCIALE**

➤ **VALUTAZIONE DEL BENE**

DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.

Dalla verifica della documentazione depositata all'interno del fascicolo telematico e riguardante la procedura in oggetto, si constata che la Certificazione notarile sostitutiva delle risultanze catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art.567 , secondo comma c.p.c., è stata depositata in data 07 dicembre 2021 e che la stessa risulta carente di visure e planimetrie catastali che si provvede ad allegare alla presente. L'attuale descrizione

catastale del bene oggetto della procedura, risulta conforme a quella riportata nel pignoramento.

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto dellapresente stima è ubicato nel Comune di Cervia, Provincia di Ravenna, in Viale Francesco Baracca al civico 4. Situato a circa 250 mt dalla linea costiera e 500 mt dal centro di Milano Marittima in contesto ad alta densità di strutture turistico-rucettive.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Trattasi di fabbricato ad uso albergo, sito nel Comune di Cervia, località Milano Marittima, provincia di Ravenna, in via F. Baracca n°4.

Catastalmente il bene oggetto di stima risulta così identificato:

Intera proprietà

Catasto Fabbricati Comune di Cervia,

Foglio 26

- Particella 261, subalterno 1, viale Francesco Baracca n°4 – Piano T-1-2-3-4, Cat.D/2^a), Rendita:Euro 22.120,00.

L'area sulla quale sorge io suddetto immobile e l'area cortilizia scoperta di pertinenza, sono censite al Catasto Terreni del Comune di Cervia,

- Foglio 26, Particella 261, E.U. di mq. 1240.

CONFINI

Confini al mappale 261:

a Nord confina con la pubblica via, ad Est con il mappale 1994; a Sud con il mappale 50. Ad Ovest confina con il mappale 282.

PROPRIETA'

Alla data del pignarmento l'immobile risultava intestato alla

[REDACTED]

L'intestazione catastale corrisponde con la reale proprietà dei beni e con quanto indicato nell'atto di pignoramento.

PROVENIENZA DEL BENE – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dalle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna, risulta che l'immobile oggetto di esecuzione è pervenuto alla [REDACTED]

[REDACTED] con scrittura privata autenticata la Notaio Giancarlo Pasi trascritto al 470/358 del 11/01/1985, tramite le formalità riassunte nel prospeto sottostante :

Trascrizione : Atto di Mutamento di denominazione o ragione sociale del 30/01/2006 repertorio n° 19407 Notaio Faetani Stefania sede Rimini da

[REDACTED] trascritto il 17/02/2006 n° 4614/2614.

Trascrizione: Atto di trasformazione di società del 26/10/2007 repertorio n°21978/8170 Notaio Faetani Stefania sede Rimini [REDACTED]

[REDACTED] trascritto il 08/11/2007 n° 27078/15911

Trascrizione: Atto di Trasferimento sede sociale del 13/12/2007 repertorio n°618835 Notaio Zambianchi Ernesto sede Ravenna trasferimento della società da Coriano (RN) a Bologna (BO) in oltre la soc. Romagnola Immobiliare diventa socio unico Atto non trascritto.

Trascrizione: Atto di Trasferimento sede sociale del 05/02/2014 repertorio n°43430/11485 Notaio Fazi Alberto sede in Ravenna trascritto in data

27/02/2014 n° 2995/2145

Iscrizione di Ipoteca Volontaria da concessione a garanzia di Mutuo fondiario del 27/10/2008 repertorio n° 207384/44459 Notaio Porfiri Antonio sede a Cesena (FC) trascritto in data 04/11/2008 n° 32122/5042 contro la [REDACTED] a favore di CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.P.A.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

A tutto il 27 ottobre 2022, in base ai sopramenzionati registri e documenti, i beni risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di: Verbale di pignoramento immobili del 20/10/2021 repertorio n° 426 Emesso da Uff.Giud.Tribunale di Ravenna a favore di Pop NPLS 2020 S.R.L. con sede a Conegliano (TV) C.F.:14859551005.

DATI PIGNORAMENTO

Con pignoramento immobiliare del Tribunale di Ravenna rg: 24665 rp: 16990 del 19/11/2021, repertorio 426 del 20/10/21 trascritto al n 24665/16990 del 19/11/2021 notificato in data 20.10.2021

a favore di:

Soc. POP NPLS 2020 S:R:L:con sede in Conegliano (TV) p.iva 14859551005

Oggetto del pignoramento, immobile posto a garanzia di mutuo fondiario Censito al catasto come segue :

Catasto Terreni: Foglio 26 Mappale 261

Catasto Fabbricati: Foglio 26 Mappale 261 sub1 Cat D/2 Viale Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Baracca n°4 piano T-1-2-3-4.

Fabbricato ad uso Albergo, area di sedime e corte.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Il bene pignorato presenta delle difformità rispetto a quanto censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Cervia.

Dal confronto tra i rilievi effettuati in fase di sopralluogo e le planimetrie catastali depositate, vengono rilevate le seguenti difformità:

- Nella planimetria raffigurante il piano terra, viene rappresentato in prossimità della scala d'accesso al piano primo, un servizio igienico con accesso dal primo pianerottolo, al posto di una sottostante cantina, regolarmente autorizzata, non graficamente rappresentata.
- In corrispondenza del confine sud del lotto, sono realizzati n°2 locali tecnici, uno dei quali seminterrato, autorizzati con Concessione Edilizia a Sanatoria del Comune di Cervia n°3124 – Pratica 4550 del 30/09/1986 (identificati come servizi B e C). I suddetti locali non risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Cervia.
(si veda documentazione fotografica allegata)
- Al primo piano, in corrispondenza del prospetto sud sono identificati due vani con destinazione “Letto” in difformità alla destinazione indicata nell'ultima pratica edilizia depositata presso il Comune di Cervia (Accertamento di conformità edilizia -Art. 17 LR 23/2004- PG 12982/2013.) indicati come “ripostiglio”.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dalla nota di trascrizione rg.470 del 11/01/1985 e relativa all'atto di provenienza, non emergono servitù o vincoli che interessino il bene oggetto di pignoramento. Il sottoscritto ha presentato richiesta di copia dell'atto di provenienza presso l'Archivio Notarile di Ravenna e provvederà ad integrare la presente relazione qualora vi fossero indicate eventuali servitù che dovessero interessare il bene oggetto di stima.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale, secondo la vigente normativa fiscale.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore risulta essere individuato come Società a Responsabilità Limitata, proprietaria per la quota di 1/1,

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La struttura alberghiera denominata "Hotel Atmosfere" insiste su un lotto di terreno dalla forma pressoché rettangolare, di circa 1.240,00 mq di superficie fondiaria, disposto parallelamente a Viale Francesco Baracca, dotato di ampi accessi sia carrabile che pedonale, posto a poche centinaia di metri dal mare.

L'edificio si sviluppa su cinque livelli fuori terra, dotato di ampio spazio pertinenziale scoperto (circa 793,70 mq) adibito a parcheggio auto, spazi di manovra e giardino attrezzato.

In totale la struttura dispone di n. 35 camere da letto per gli ospiti, ognuna provvista di bagno privato e balcone/terrazzo, oltre che di spazi comuni e di servizio all'attività ricettiva, come ad esempio ingresso, hall e reception, sala

da pranzo, cucina, vani di servizio ai piani, ecc...

I vari piani della struttura sono così distribuiti:

▪ Piano terra:

Lo sviluppo del piano terra è di circa mq 350 (superficie al lordo dei muri), suddiviso in area di servizio all'attività alberghiera ed in area riservata al pubblico. La zona aperta al pubblico si distingue in hall d'ingresso, reception, sala da pranzo e centro relax con un'area fitness attrezzata, sauna e docce, vasche idromassaggio. La zona adibita a servizi si compone di cucina, dispensa, spogliatoi e servizi igienici per il personale, oltre a locali tecnici. La corte esterna in prossimità del lato ovest è destinata a parcheggio. In corrispondenza del prospetto est e su parte del fronte strada, un'ampia pensilina protegge le grandi vetrate che danno luce alla sala da pranzo ed è destinata ad ampliare l'area a disposizione del pubblico. In corrispondenza dell'angolo sud-est della corte sono posizionate due grandi vasche idromassaggio seminterrate.

▪ Piano primo:

Il primo piano, che si sviluppa per circa mq 305 (superficie al lordo dei muri) oltre a complessivi 83 mq tra balconi e terrazzi, è adibito all'ospitalità. Comprende n. 11 camere da letto dotate di bagno privato e balcone/terrazzo, oltre a due ripostigli di piano con bagno e balcone.

▪ Piano secondo:

Come il primo piano, anche il secondo piano è adibito all'ospitalità. Si sviluppa per circa mq 305 (superficie al lordo dei muri), oltre a complessivi 46 mq di balconi e terrazzi. Comprende n. 13 camere da letto dotate di bagno privato e balcone/terrazzo.

▪ Piano terzo:

Il terzo livello di circa mq 272 (superficie al lordo dei muri), oltre a complessivi 75 mq di balconi e terrazzi è adibito sia all'ospitalità, con n. 9 camere da letto con bagno proprio e balcone, sia a servizio dell'attività alberghiera con n. 2 camerini con bagno, oltre ad un terrazzo comune, attrezzato con n. 1 vasche idromassaggio. Una seconda vasca è posta sul medesimo terrazzo a servizio esclusivo di una camera.

▪ Piano sottotetto:

L'ultimo livello accessibile, di mq 200 circa (al lordo delle murature) e 45 mq di terrazzo, è composto da n. 12 vani di servizio, oltre servizi igienici, un locale macchine ascensore ed un terrazzo, anch'esso dotato di vasca idromassaggio (il locale servizio dal quale si accede al suddetto terrazzo, risultava impropriamente arredato a camera da letto).

MATERIALI COSTRUTTIVI E DI FINITURA

L'edificio è stato realizzato con struttura portante intelaiata (pilastri e travi) in conglomerato cementizio, le murature perimetrali di tamponamento sono realizzate in blocchi di laterizio (spessore finito 30 cm circa). I solai, compreso quello di copertura a due falde, sono realizzati in latero-cemento.

Per quanto riguarda le finiture esterne dell'edificio, le pareti di tamponamento sono in parte rivestite ed in parte intonacate e tinteggiate, il manto di copertura in tegole di laterizio, canali di gronda e discendenti in rame.

Gli infissi sono dotati di profili in alluminio verniciato a taglio termico e vetrocamera. Gli oscuranti esterni sono di tipo a tapparelle avvolgibili.

La pavimentazione esterna dell'area a giardino attrezzato è in legno, mentre la pavimentazione dell'area carrabile risulta in masselli di calcestruzzo

autobloccante.

La pavimentazione interna al piano terra è prevalentemente in gres porcellanato di medio formato, ai piani superiori e in corrispondenza del vano scala la stessa si presenta in legno prefinito.

I rivestimenti dei bagli delle camere è in mosaico vetroso.

Infine, per quanto riguarda l'ospitalità, si precisa che l'hotel dispone di diverse tipologie di camere dotate di vari comfort: aria condizionata, frigo con mini-bar, TV, bagno con doccia / vasca idromassaggio.

Dotazioni impiantistiche:

La struttura alberghiera è dotata dei seguenti impianti: elettrico, riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore, impianto di produzione acqua calda sanitaria, video sorveglianza, ascensore, WiFi.

L'attività alberghiera è altresì dotata di impianto antincendio così definito:

- Impianto idrico antincendio a NASPI UNI 25 collegato all'acquedotto cittadino;
- Controllo del fumo e del calore, mediante apertura di evacuazione fumi in vano scala;
- Rivelazione di fumo, calore, gas, incendio, collegato al sistema di allarme.

Inoltre risultano effettuate le seguenti compartimentazioni:

- Vano scala protetto da porte tagliafuoco REI 60;
- Locale cucina R/REI 120 e PTF REI 120;
- Strutture portanti R 60;
- Struttura portante C.T. (esterna fabbricato) R/REI 60.

In corrispondenza dell'angolo sud ovest del fabbricato sono posti due

strutture di modeste dimensioni a ricovero delle dotazioni impiantistiche (Caldaie a servizio dell' acqua calda sanitaria e pompe di calore per il raffersamento/riscaldamento.

Nel complesso la struttura presenta finiture ed arredamenti moderni ed in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è attualmente occupato dall'affittuario

Il rapporto contrattuale tra le parti è regolato da Contratto di Affitto di Ramo d'Azienda stipulato presso lo Studio del Notaio Dr. Dello Russo, Registrato a Ravenna il 06 luglio 2022 al numero 7995 serie IT. La decorrenza del suddetto contratto era dal 07 luglio 2022 al 31 dicembre 2022. Alla scadenza il contratto si intenderà definitivamente risolto. Il canone d'affitto è stato convenuto in euro 100.000,00 oltre IVA di legge. (Allegato)

Si rileva che la data di sottoscrizione del contratto risulta successiva alla data del pignoramento e che il suddetto contratto comprende il bene oggetto della presente perizia.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile in oggetto è identificato dal vigente PUG del Comune di Cervia come "Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità" (art.8.10.3). (Allegato)

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Presso gli archivi del Comune di Cervia sono state reperite le seguenti pratiche riguardanti il fabbricato oggetto della presente perizia:

- | | |
|-----|--|
| 1. | Pratica edilizia n. 56/1947 – PG 1747 del 09/05/1947, costruzione garage sul retro della villa; |
| 2. | Pratica edilizia n. 93/1948 – PG 1858 del 07/05/1948, sistemazione servizi e ampliamento; |
| 3. | Pratica edilizia n. 148/1953 – PG 997 del 16/02/1953, ampliamento casa; |
| 4. | Pratica edilizia n. 539/1954 – PG 6896 del 23/12/1954, ampliamento; |
| 5. | Pratica edilizia n. 197/1956 – PG 1604 del 20/03/1956, ampliamento; |
| 6. | Abitabilità n. 82 del 29/05/1956; |
| 7. | Pratica edilizia n. 649/1957 – PG 5036 del 30/09/1957; |
| 8. | Pratica edilizia n. 757/1957 – PG 5315 del 31/10/1957, ampliamento e sistemazione pensione e ristorante; |
| 9. | Pratica edilizia n. 785/1957 – PG 1725 del 11/11/1957; |
| 10. | Pratica edilizia n. 87/1967 – Licenza n. 47 del 31/01/1967, ampliamento previa demolizione villa; |
| 11. | Pratica edilizia n. 1126/1967 – Licenza n. 475 del 01/09/1967, variante ed ampliamento; |
| 12. | Abitabilità n. 166 del 17/06/1968; |
| 13. | Pratica edilizia n. 830/1971 – Licenza n. 523 del 20/11/1974, ampliamento; |
| 14. | Condono Edilizio n. Concessione 3124 del 22/05/1995 - pratica n. 4550; |
| 15. | DIA n. 960/2006 – Istruttoria n. 177/F/06 – PG 8170 del 16/02/2006, manutenzione straordinaria; |
| 16. | Deposito sismico n. D211 – PG 57250 del 06/11/2007 |

17. DIA – Istruttoria n. 1152/F/07 – PG 57253 del 06/11/2007;

18. DIA n. 403/2008 – Istruttoria n. 266/F/08 – PG 12299 del 06/03/2008,

pensilina;

19. Accertamento di conformità edilizia (Art. 17 LR 23/2004) – PG 12982/2013.

La struttura risulta dotata di certificato di prevenzione incendi in corso di validità (Comando Vigili del Fuoco di Ravenna, pratica pg n°8315).

Si allega elaborato dettagliato con elenco dei titoli edilizi. (allegato)

OPERE DIFFORMI E REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA

Dai rilievi effettuati e dal riscontro con i titoli autorizzativi depositati presso gli archivi comunali si riscontra la conformità dello stato dei luoghi agli elaborati grafici allegati all' Accertamento di conformità edilizia (Art. 17 LR 23/2004) – PG 12982/2013. Si segnala una errata rappresentazione grafica al piano terra in corrispondenza del vano scale ove non viene rappresentando il locale cantina con accesso esterno, regolarmente autorizzato con i precedenti titoli edilizi. Nel sopracitato titolo edilizio non sono rappresentati i vani tecnici posti in corrispondenza dell'angolo sud-ovest del fabbricato che risultano comunque autorizzati con Condono Edilizio n. Concessione 3124 del 22/05/1995 - pratica n. 4550. Durante i rilevamenti si è riscontrato che al piano sottotetto, un locale destinato a servizio era arredato a camera da letto. Si riscontra comunque la sostanziale conformità dello stato dei luoghi ai titoli depositati con la sola esclusione dell'uso improprio del sopracitato locale al piano sottotetto che dovrà essere ripristinato.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è la

seguinte:

TIPOLOGIA VANI	SUPERF. MQ	% POND.NE	SUP. PONDERATRA	SUP. COMMERCIALE
PIANO TERRA				
Spazi di servizio - cucina- locali comuni	352,50	100 %	352,50 x 1,00	325 mq
Pensilina sala da pranzo	93,80	20 %	93,80 x 0,20	18,76 mq
Area scoperta	793,70	15 %	793,70x0,15	119,05 mq
PIANO PRIMO				
Camere, bagni, disimpegni	305,00	100 %	305,00 x 1,00	305,00 mq
Balconi - terrazzi	83,00	25 %	83,00 x 0,25	20,75 mq
PIANO SECONDO				
Camere, bagni, disimpegni	305,25	100 %	305,25 x 1,00	305,25 mq
Balconi - terrazzi	46,55	25 %	46,55 x 0,25	11,63 mq
PIANO TERZO				
Camere, bagni, disimpegni	272,60	100 %	272,60 x 1,00	272,60 mq
Balconi - terrazzi	74,95	25 %	74,95 x 0,25	18,74 mq
PIANO SOTTOTETTO				
Servizi - bagni	200,45	50 %	200,45 x 1,00	100,22 mq
Balconi - terrazzi	44,90	25 %	44,90 x 0,25	11,22 mq

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE : 1.508,22 mq

VALUTAZIONE DEL BENE

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe raggiungere in pronto realizzo concorsuale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Come già riportato il bene oggetto di stima consiste in fabbricato ad uso alberghiero, sito in località Milano Marittima, Comune di Cervia, Provincia di Ravenna, via Francesco Baracca, civico 4.

Di norma, il parametro su cui si basa la stima, è il valore a metroquadro. Nel caso di strutture alberghiere si ritiene più adeguata una valutazione a camera/posto letto.

Alla luce di quanto sopra esposto, la valutazione del grado di commerciabilità dell'immobile in questione, deve essere effettuata esaminando oltre alle qualità intrinseche dello stesso, anche la qualità del sito e le potenzialità effettive di utilizzazione sia presente che futura. Considerato che lo scopo della presente relazione è quello di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto della procedura esecutiva, tenuto conto altresì delle caratteristiche del mercato in cui tale immobile è inserito e considerando infine una visione degli stessi nell'ottica dell'ordinarietà del giudizio di stima che in questo caso consenta una obiettiva, prudente e sicura valutazione, si ritiene che il metodo di stima più appropriato sia quello *comparativo*.

Tale metodo comparativo opera partendo dalla conoscenza delle condizioni di mercato e del grado di commerciabilità di un bene, confrontandolo ed inserendolo in un gradino di merito della scala dei prezzi noti, elaborata esaminando beni simili di oggetto di compravendita di recente passato prossimo, adeguandolo tramite opportuni parametri correttivi che considerino l'esistenza di particolari ed eventuali aspetti specifici e/o caratteristiche intrinseche e di uso possedute dall'immobile in questione, che ne riportino la valutazione alle reali ed attuali condizioni dello stesso.

Visto quanto esposto nei paragrafi precedenti, tenuto in considerazione

dell'ubicazione, della consistenza, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, del grado di commerciabilità e di tutto quanto concerne l'immobile esaminato ivi compresi il loro stato attuale e l'uso effettuato e dalle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali (tenuto conto anche dei parametri OMI), il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, così come precedentemente individuati e descritti, sia attribuibile:

VALORE COMMERCIALE DELL'INTERO BENE

euro 3.850.000,00 (Euro tremilionoottoctocinquantamila/00)

Tale valutazione non tiene però in considerazione la l'urgenza della vendita e la necessità di un pronto realizzo. In seguito a quanto sopra esposto, in ossequio al primo principio dell'estimo in base al quale il giudizio di stima dipende dallo scopo per cui viene eseguita la stima stessa, al fine di migliorare l'appetibilità del bene, nell'ottica di una positiva conclusione della Considerando elementi intrinsechi quali i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare, nonché la riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per i sopracitati adeguamenti catastali, nonché allo scopo di migliorare l'appetibilità del bene nell'ottica di una positiva conclusione della procedura esecutiva, si reputa apportare al valore di mercato sopra determinato, una riduzione percentuale del 15% ottenendo pertanto il seguente valore:

VALORE DI PRONTO REALIZZO DEL BENE

euro 3.272.500,00 (Euro tremilioniduecentosettantaduemilacinqueceto/00)

ARROTONDATO A

euro 3.270.000,00 (Euro tremilioniduecentosettantamila/00)

Nella fiducia di avere compiutamente assolto all'incarico ricevuto, il sottoscritto rimane a completa disposizione per ogni eventuale ulteriore esigenza di chiarimento ed approfondimento.

Ravenna 28 novembre 2022

Il tecnico

Arch. Dario Biagiotti

ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
2. PLANIMETRIA CATASTALE;
3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
4. VISURA STORICA CATASTO TERRENI;
5. VISURA STORICA CATASTO FABBRICATI;
6. ELENCO PRECEDENTI EDILIZI;
7. VISURA CAMERALE [REDACTED] SRL;
8. ATTO NOTARILE CONTRATTO DI AFFITTO RAMO DI AZIENDA;
9. INQUADRAMENTO URBANISTICO;
10. ALLEGATO – A – SUCCINTA DESCRIZIONE ;
11. CHECK LIST.