

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel 339-8671874
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

FALLIMENTO SOCIETA' DEL BORGO SRL
fall. 09/21 RG - sentenza pubbl. 02.02.21

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

GIUDICE FALLIMENTARE: DOTT.SSA BARBARA VACCA

CURATORE FALLIMENTARE: DOTT. GIAN PIERO BELLINATO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

SOMMARIO

INTRODUZIONE	pag. 3
1) QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE	
1.1) IDENTIFICAZIONE	pag. 4
1.2) DATI CATASTALI ATTUALI	pag. 5
1.3) CONFINI	pag. 5
1.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI	pag. 5
1.5) PROPRIETA'	pag. 21
1.6) TITOLO DI PROVENIENZA	pag. 21
1.7) VINCOLI e/o PATTI DELL'ATTO	pag. 21
1.8) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO	pag. 22
1.9) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 25
1.10) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 25
1.11) VINCOLI E ONERI AMBIENTALI E STORICO ARTISTICI	pag. 26
1.12) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 27
1.13) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE	pag. 28
1.14) DESTINAZIONE URBANISTICA DEGLI IMMOBILI	pag. 28
1.15) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag. 30
1.16) ABITABILITA'	pag. 31
1.17) REGOLARITA' EDILIZIA	pag. 31
1.18) CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI IMMOBILI	pag. 32
1.19) EVENTUALI OCCUPANTI GLI IMMOBILI	pag. 32
1.20) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI	pag. 32
2) DETERMINAZIONE AGGIORNATA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	
2.1) CRITERI ADOTTATI	pag. 32
2.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE	pag. 33
2.3) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE	pag. 39
2.4) VALORE DI STIMA DEGLI IMMOBILI	pag. 40
2.5) VALORE LOCATIVO DEGLI IMMOBILI	pag. 44
3) CONSIDERAZIONI ESTIMATIVE IN ORDINE ALL'INTERA AZIENDA ALBERGHIERA	pag. 45
4) PROBLEMATICHE E OSTACOLI ALLA VENDITA	pag. 47
5) NOTE CONCLUSIVE	pag. 52
ALLEGATI	pag. 52

INTRODUZIONE

Il sottoscritto, Ingegnere Luca Scarpellini, iscritto all'Albo degli Ingegneri di Forlì Cesena al nr. 1432 ed all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Forlì, domiciliato a Cesena, via Veneto, 196, è stato incaricato dal Curatore Fallimentare dott. Gian Piero Bellinato, relativamente alla procedura fallimentare R.G. 09/21 fall. "SOCIETA' DEL BORGO SRL" a riscontrare alcuni quesiti tecnici relativamente ad immobili ricompresi in procedura.

In particolare, tenuto conto che, in passato, lo scrivente aveva già redatto una perizia (risalente al gennaio 2020) sugli stessi immobili nell'ambito dell'incarico attribuitogli per la procedura di Esecuzione Immobiliare n. 381/2017 - Tribunale di Forlì, perizia nella quale il fabbricato della società fallita veniva indicato nel lotto n. 1, è stato chiesto allo scrivente di

- 1) fornire una valutazione aggiornata in riferimento alla stima già eseguita nella Sua precedente perizia, limitatamente ai soli beni immobili di pertinenza di codesta società fallita;
- 2) inoltre, in ragione della circostanza che le prossime aste che la presente procedura fallimentare andrà ad eseguire avranno per oggetto non il singolo fabbricato ma, bensì, l'intera azienda alberghiera tuttora operante, azienda composta oltre che dal fabbricato medesimo, dai macchinari e dalle attrezzature ivi presenti, dall'avviamento e dai marchi disponibili, fornire un'ulteriore valutazione del valore commerciale attribuibile al/i medesimo/i fabbricato/i quale parte della stessa complessiva azienda alberghiera, anche in ragione dei valori di mercato rilevabili per analoghe realtà aziendali.
- 3) Evidenziare, infine, le eventuali problematiche che possono ostacolare la vendita del/i suddetto/i immobile/i.

Dopo aver giurato in modalità telematica in data 19 maggio 2021 avanti al G.F. Dott.ssa Barbara Vacca, e, completati gli adempimenti richiesti, tra cui la visure presso i competenti Settori Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Cesena, l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate, il sopralluogo in loco in data 8 giugno 2021, descrivo quanto segue:

1) QUADRO CONOSCITIVO DELL'IMMOBILE

1.1) IDENTIFICAZIONE

L'edificio oggetto della presente relazione è l'albergo sito in via Rosoleto, 609, censito al Foglio 122, particella 1164, subalterno 1, e l'area pertinenziale ad esso funzionalmente connessa ad uso viabilità, censita, sempre al Foglio 122 mappale 1165. L'area di cui alla particella 1165 è sostanzialmente parte di viabilità pubblica e marciapiede e come tale sarà da assegnare all'amministrazione comunale.

Tale immobile è attualmente di piena proprietà della ditta in fallimento.

L'albergo si situa al bordo del territorio urbanizzato lato ovest di Cesena, nell'immediata cinta periferica della città, a circa 2 chilometri dal centro. Il contesto di collocazione è sufficientemente servito da infrastrutture pubbliche e commerciali, e connesso in modo efficiente con la principale viabilità di attraversamento della città.

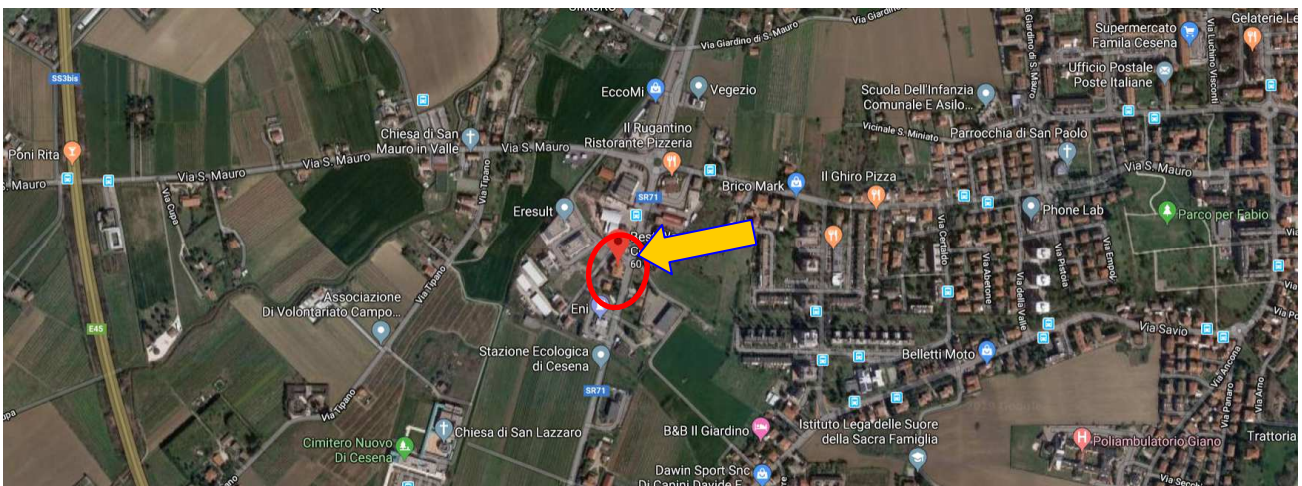


Immagine 1: collocazione dell'albergo a Cesena

Alla data del sopralluogo l'unità edificata si presentava sufficientemente identificabile e distinte dalle altre proprietà attraverso recinzioni ed attraverso allineamenti fisici verso strada.

L'area a viabilità e marciapiede di cui al mappale 1165 risulta ricompresa nelle urbanizzazioni di zona ed in quanto tale non è di agevole lettura come entità autonoma.

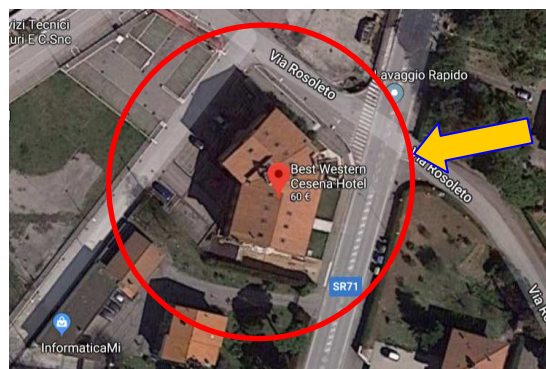


Immagine 2: dettaglio degli immobili

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

Albergo con area a parcheggio: l'immobile risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena, con i seguenti dati censuari:

- Albergo censito al Foglio 122, particella 1164, subalterno 1, Categoria D/2 e rendita catastale di € 27.786,00; sito in via Rosoleto, 607, piano seminterrato, terra, primo, secondo e terzo.
- Sedime stradale censito al Foglio 122, particella 1165, ente urbano di 77 m², senza rendita, sito in via Campo della Torre, piano terra.

Il tutto risulta così catastalmente intestato:

- **SOCIETA' DEL BORGO SRL** (c.f. 03273580401): **PIENA PROPRIETA'**

Il sedime di terreno su cui sorge l'albergo pignorato, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena, al Foglio 122 particella 1164, Ente Urbano di m² 1.422;

COMMENTI

Sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato in planimetria catastale e lo stato reale dei luoghi, sia in termini di articolazione interna dei vani, sia in termini di effettività della destinazione d'uso assegnata ad essi. Tali difformità non rilevano su parametri significativi in ordine alla redditualità dell'immobile.

Si allegano (**ALLEGATO 1**) visure storiche degli immobili ed estratto di mappa.

1.3) CONFINI

L'albergo confina con la pubblica viabilità su più lati (via Romea e via Rosoleto e traversa via Rosoleto) e a sud con ragioni Spada Valentini salvi altri.

1.4) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di Hotel di categoria media, sito a Cesena, nel settore ovest della città, a poca distanza dal polo produttivo e fieristico di Pievesestina e comunque in buona connessione con il centro città e con le principali arterie di attraversamento.

L'albergo, appartenente alla catena Best Western, risulta costituito da 45 camere (36 doppie, 6 doppie superior e 3 junior suites), con una ricettività autorizzata di 93 ospiti.

Le stanze, tutte dotate di servizi autonomi con doccia, terrazzo, aria condizionata, WI.FI., televisione satellitare, cassaforte e frigobar, sono poste ai piani rialzato, primo e secondo; al piano terzo ci sono locali tecnici e di deposito.

Al primo piano sottostrada abbiamo l'angolo preparazione cibi, la sala da colazione, il bar pranzo, una sala riunioni, gli spazi per l'accoglienza ed altri locali funzionali alla conduzione

dell'albergo. Al secondo piano sottostrada abbiamo posti auto, locali tecnici, depositi, centrale termica, lavanderia, e servizi per il personale.



Foto 1.1: Albergo – prospetto principale su via Romea

L'edificio, di recente costruzione, è di struttura portante in cemento armato, la conformazione planimetrica è articolata a forma di L mentre sui prospetti si rileva la presenza dei balconi che fasciano tutte le facciate. La copertura è a due falde inclinate raccordate

I prospetti sono intonacati al civile e tinteggiati, prevalentemente di color salmone scuro con elementi bianchi: aggetti dei balconi, fasce marcapiano e cornicione.



Foto 1.2: Albergo – spazi esterni e ingresso



Foto 1.3: ingresso all'interrato



Foto 1.4: prospetto retro

Gli spazi pertinenziali esterni sono di modesta estensione, ma curati, con passaggi pavimentati ed aiuole piantumate con arbusti anche di medio fusto. Si accede all'interno dell'albergo da una porta a vetri con apertura automatica, posta a quota leggermente inferiore rispetto al piano stradale antistante. Sul retro sono disponibili posti auto per il personale.

Al primo piano seminterrato, entrando dall'ingresso principale si accede alla hall con angolo soggiorno, su cui si affacciano l'ufficio reception e il deposito bagagli. E poi presente una zona bar con servizi (antibagno e bagno) ed un ripostiglio, la sala colazioni con uno spazio per la preparazione del cibo, ed un'ampia sala riunioni – conferenze posta sul lato nord dell'immobile.



Foto 1.7: hall: vista verso le scale – ascensore



Foto 1.8: hall vista verso il soggiorno bar

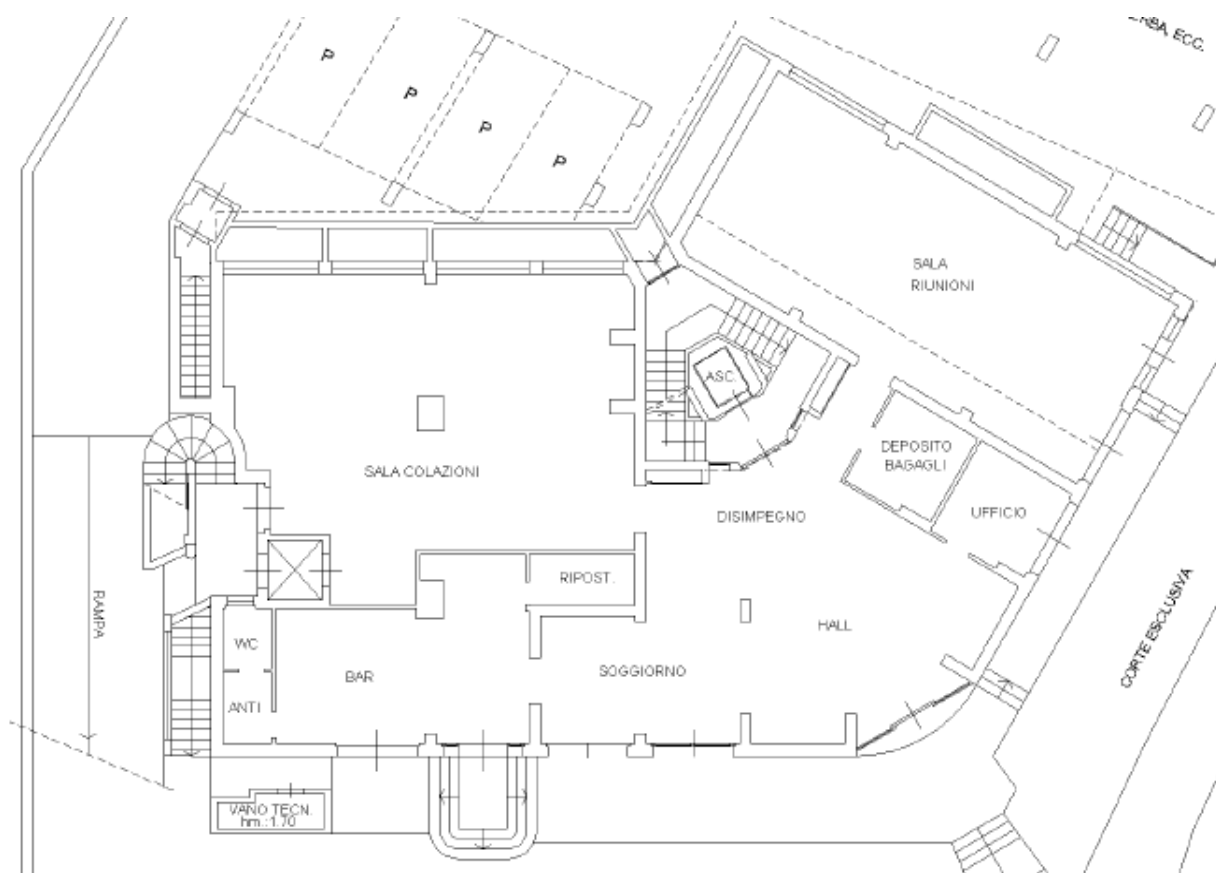


Immagine 4: dettaglio dalla planimetria catastale: piano primo sottostrada dell'edificio



Foto 1.9: ufficio accanto alla hall



Foto 1.10 deposito bagagli



Foto 1.10: sala riunioni



Foto 1.11 bar



Foto 1.12-1.13: antibagno e bagno dietro al bar



Foto 1.14: ripostiglio bar



Foto 1.15: sala colazione - zona consumazione



Foto 1.16: sala colazione - zona preparazione



Foto 1.17: divisorio in vetro tra zona preparazione e zona consumazione colazioni



Foto 1.18: montacarichi

Il livello di finitura di questo piano è buono, specie nei locali fruibili dalla clientela ospite: hall, reception, bureau, bar e soggiorno. Di impronta più funzionale gli altri locali di servizio. Tutti i vani sono pavimentati, con materiali di buona qualità anche estetica. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti ceramici di un colore giallo intenso e sono in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene.

Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, idrico idrico sanitario, impianto telefonico e apprestamenti informatici per l'ufficio, impianto televisivo normale e sistema di allarme. Nei locali di servizio abbiamo prese di potenza per i macchinari della cucina.

Assegnati a questo livello in planimetria catastale ma in realtà maglio correlati fisicamente al secondo piano sottostrada sono i parcheggi interrati privati, cui si accede mediante rampa inclinata in cemento, dalla via Romea: l'accesso è regolato mediante sbarra telecomandata.

I locali per sosta veicoli sono pavimentati in cemento colorato, gli ostacoli (pilastri) sono evidenziati in modo significativo con colorazioni giallo nere ed inserti catarifrangenti; i singoli stalli sono dipinti a terra con linee segnaletiche.



Foto 1.19 – 1.20: vista sulla zona garage



Foto 1.21: zona di sosta più interna



Foto 1.22: rampa di discesa agli stalli vista dall'interno

La parte del secondo livello sottostrada, facente parte del perimetro dell'edificio, consta invece di tutta una serie di locali di servizio all'attività alberghiera. Al di là delle destinazioni d'uso assegnate in planimetria catastale, ci sono locali a servizio della clientela (sala massaggi in quanto tra la clientela dell'albergo si annoverano diverse società sportive), la dispensa, deposito per attrezzature e biancheria, servizi e infine ad un livello ancora più basso, con ingresso autonomo dall'esterno, la centrale termica.

Il piano è raggiungibile sia mediante il vano scale principale, sia mediante l'ascensore.



Immagine 5: planimetria catastale: piano secondo sottostrada dell'edificio



Foto 1.23 – 1.24: spogliatoi e servizi comuni



Foto 1.25 – 1.26: Servizi per gli ospiti a fianco della sala massaggi: antibagno e bagno



Foto 1.27 ingresso ai servizi Foto 1.28: ripostiglio centrale

Foto 1.29: bagno lato cantina



Foto 1.30 bagno lato cantina



Foto 1.31: locale cantina



Foto 1.32: dispensa piccola



Foto 1.33: dispensa grande in realtà deposito biancheria

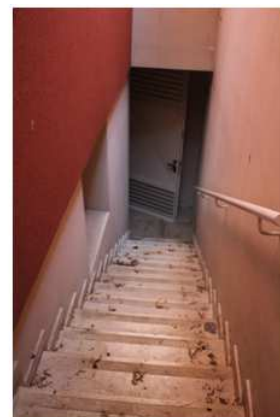


Foto 1.34: accesso centrale termica



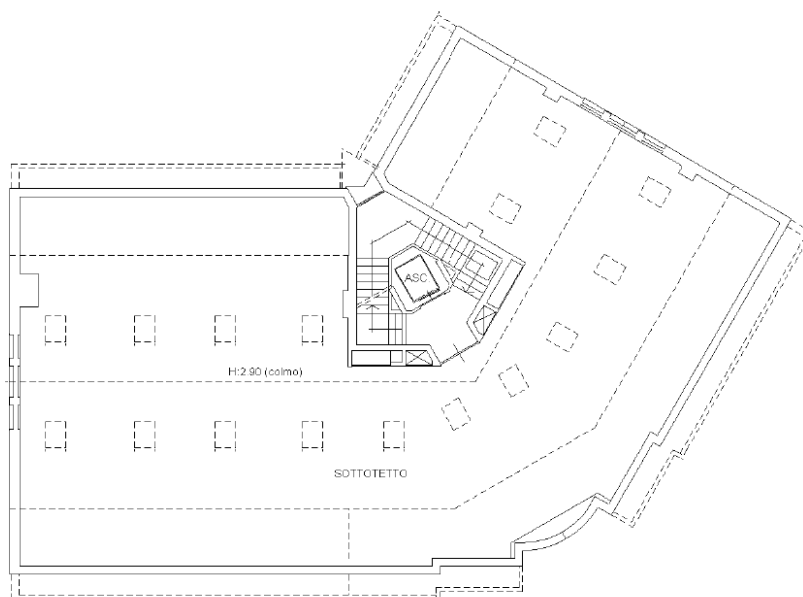
Foto 1.35 – 1.36: interni centrale termica

Anche a questo piano, pur caratterizzato da ambienti prevalentemente di servizio, si ha un buono standard di finiture: i locali potenzialmente accessibili alla clientela, in particolare sala massaggi e bagni adiacenti, hanno la medesima tipologia edilizia di quelli equivalenti posti ai piani superiori; quelli riservati all'attività gestionale dell'albergo, di livello, soprattutto estetico, leggermente inferiore, sono comunque completi, pavimentati ed intonacati, corredati da dotazioni impiantistiche aggiornate e funzionali all'utilizzo.

Sono state rilevate a questo piano endemiche tracce di umidità che in alcuni casi, oltre alla tinteggiatura superficiale, hanno cominciato ad intaccare anche gli intonaci sottostanti.

L'altro piano non dedicato all'attività di accoglienza ma utilizzato come livello tecnico, funzionale alla gestione di attività è il piano terzo – sottotetto. A questo livello non ci sono spazi accessibili all'utenza, abbiamo un unico vano a copertura inclinata, a cui si accede mediante ascensore o scale attraversando poi una porta tagliafuoco al piano. L'aerazione e l'illuminazione naturale del vano è assicurata da una serie di lucernai in falda.

Il macrovano è intonacato e tinteggiato di bianco, la pavimentazione in cemento liscio con giunti di dilatazione, le dotazioni impiantistiche sono efficienti ma minimali in quanto, di fatto, il piano è unicamente utilizzato come deposito saltuario.



PIANO TERZO
(SOTTOTETTO)
H.m:1.47

Immagine 6: planimetria catastale: piano terzo

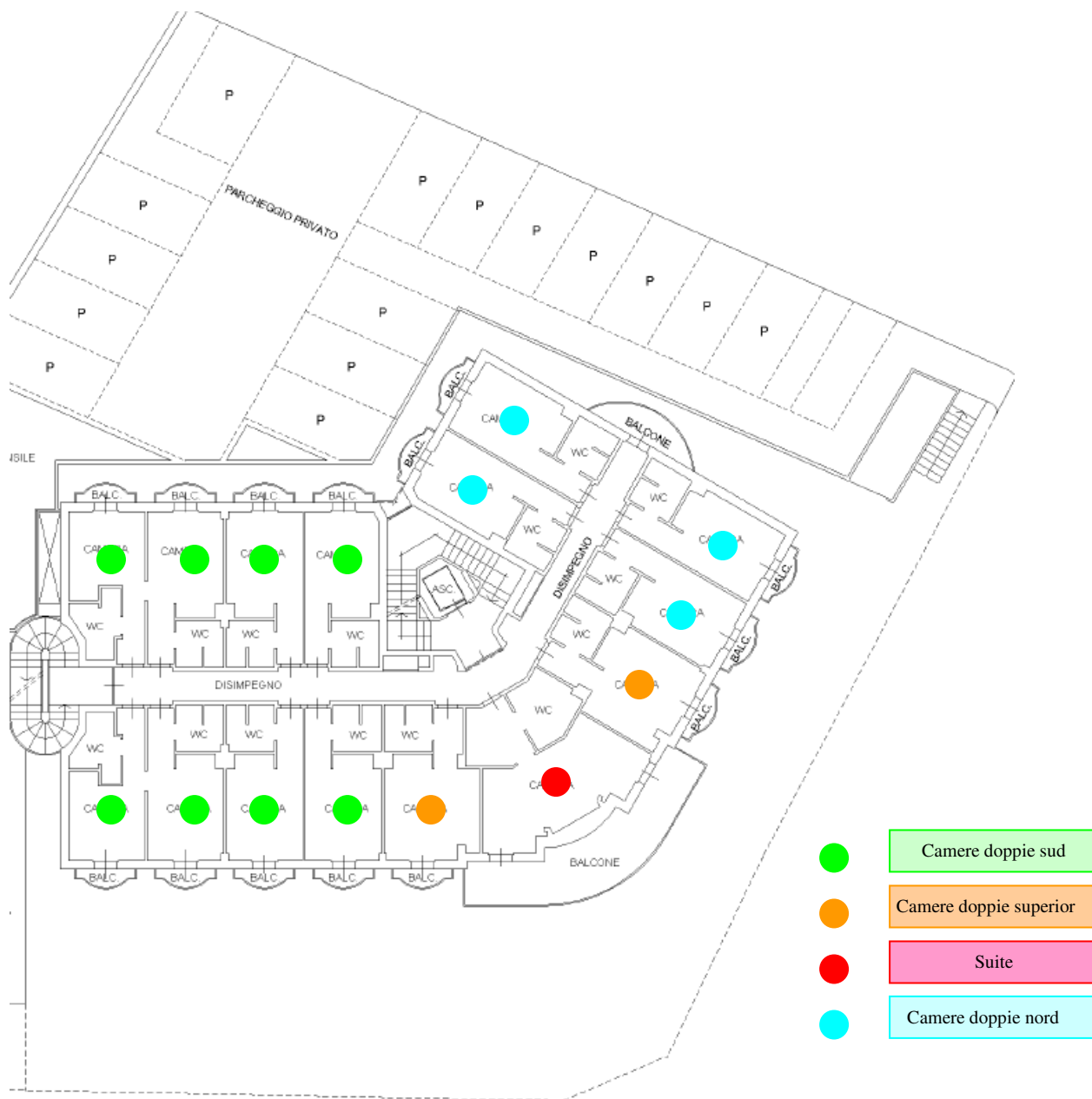


Foto 1.37 – 1.38: piano terzo – unico locale a deposito



Foto 1.39 – 1.40: piano terzo – unico locale a deposito

I piani dedicati alle camere per ospiti sono il piano rialzato, il piano primo ed il piano secondo; essi sono sostanzialmente sovrapponibili, per geometria planimetrica - c'è qualche differenza principalmente nella geometria dei balconi - e per tipologia edilizia delle finiture. Rispetto al vano scale/ascensore, posto in posizione baricentrica, abbiamo la suite e le stanze superior immediatamente a fronte dell'ingresso, poi, nei due corridoi che si dipartono lateralmente dal pianerottolo, si aprono 4 camere doppie ordinarie nel lato nord e 8 camere doppie ordinarie nel lato sud. Al termine del corridoio sud si apre l'uscita di emergenza con scala elicoidale esterna in cemento armato.



PIANO TERRA
(RIALZATO)
H:2.55

Immagine 7: estratto dalla planimetria catastale: piano rialzato (con organizzazione delle stanze) e parcheggio esterno su strada

Ogni stanza è dotata di bagno con wc, bidet, lavabo e doccia: i pavimenti sono ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche esteticamente coordinati. Le camere hanno invece pavimentazioni in legno o similelegno al piano rialzato e in moquette agli altri livelli.

Gli infissi esterni sono in PVC chiari, con doppi vetri e sistema di oscuramento a tapparelle, le porte interne di accesso ai bagni sono prevalentemente a scomparsa tipo "Scrigno", di fattura ordinaria. Le porte di ingresso alle stanze sono di colore chiaro.

In ogni stanza è anche presente un balcone, di forma emicircolare, non particolarmente ampio, pavimentato in piastrelline di gres; solo per le suites sono presenti balconi più ampi che prospettano sulla via Romea.

Le dotazioni impiantistiche comprendono impianto elettrico, impianto idrico sanitario e relativi scarichi, impianto telefonico interno, impianto di condizionamento, impianto televisivo, Wi-Fi e impianto antincendio. Non è stato possibile acquisire certificazioni né di sicurezza antincendio né di conformità impiantistica; nella precedente analisi peritale dell'autunno 2019, tali certificazioni furono formalmente richieste senza riscontro.

L'immobile è allacciato alle reti urbane per acqua, gas metano, energia elettrica e fognature ed è dotato di sistema di allarme.

Il livello di finitura delle stanze risulta buono, anche in virtù di una caratterizzazione estetica complessiva sufficientemente coerente; in generale lo stato di manutenzione è discreto.

Non è stato ovviamente possibile ispezionare tutte le camere, anche perché l'albergo è in funzione tutto l'anno e molte di esse erano occupate, si è quindi proceduto a campione, con l'assistenza di personale dell'attuale gestione, che ha accompagnato l'intero sopralluogo, e ciò in considerazione del fatto che, per estensione e conformazione geometrica, tutte le stanze presentano tipologia e finiture analoghe.

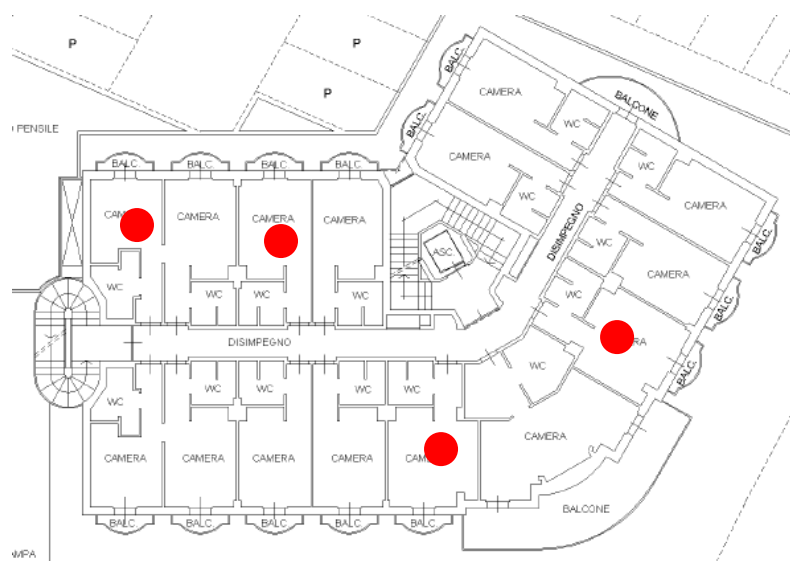
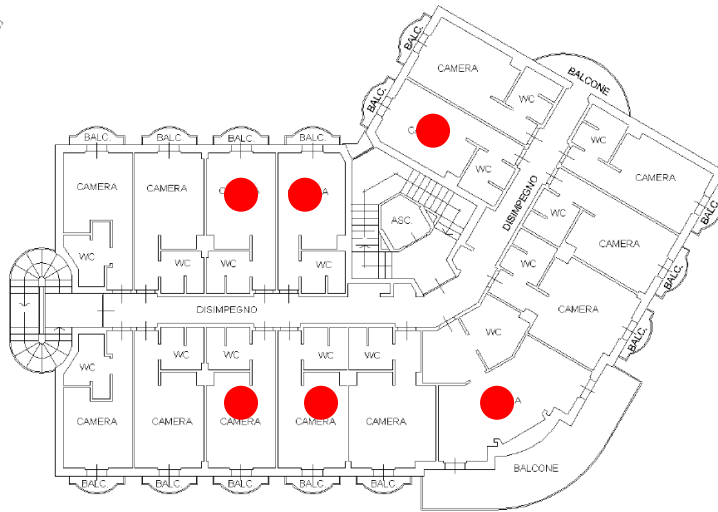
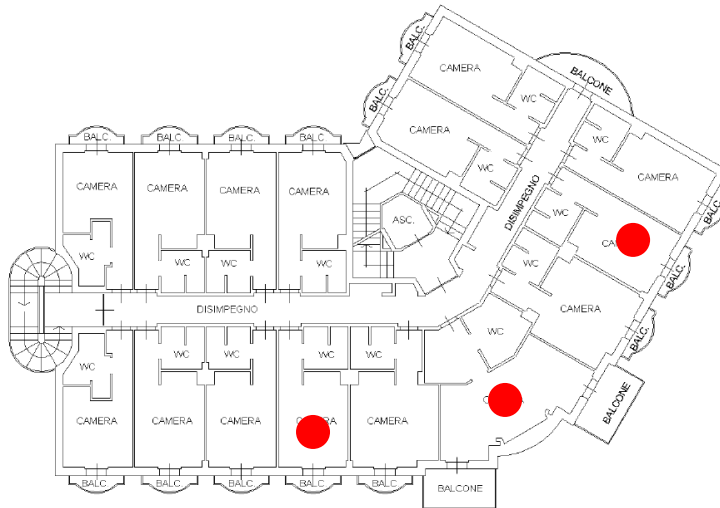


Immagine 8: estratto dalla planimetria catastale - piano rialzato con evidenziazione delle stanze visitate direttamente



PIANO PRIMO

H:2.55



PIANO SECONDO

H:2.55

Immagine 9: estratto dalla planimetria catastale - piani primo e secondo con evidenziazione delle stanze visitate direttamente



Foto 1.41: piano secondo corridoio nord



Foto 1.42: piano secondo corridoio sud



Foto 1.43: scala di emergenza a fine corridoio sud

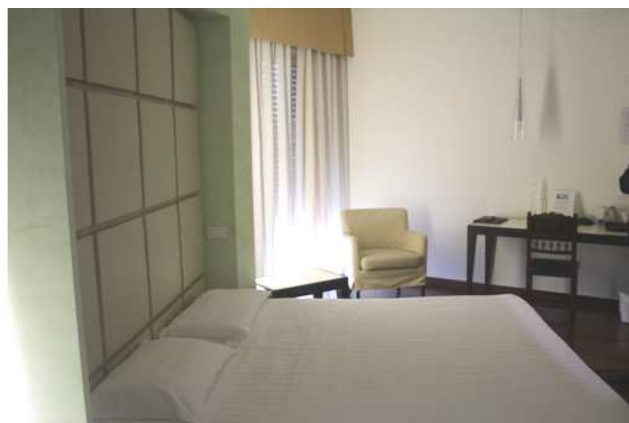
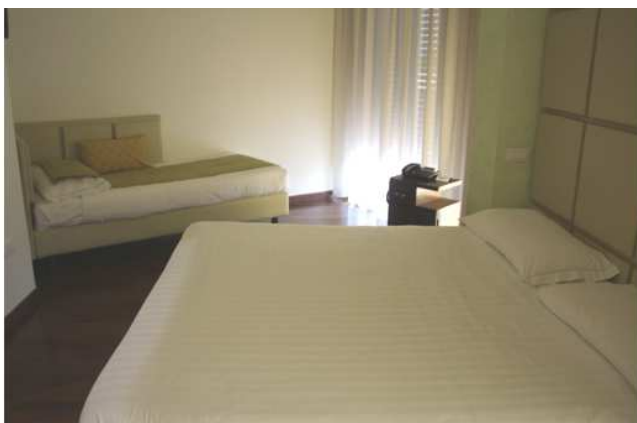


Foto 1.44 – 1.45: suite piano secondo



Foto 1.46 – 1.47: bagno della suite piano secondo



Foto 1.48: camera doppia normale piano secondo

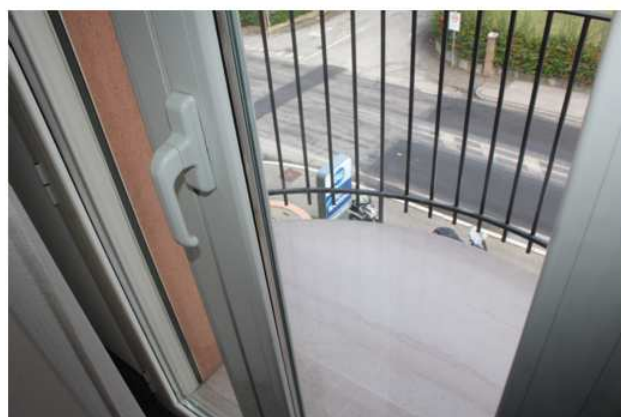


Foto 1.49: balcone della camera doppia piano secondo



Foto 1.50 – 1.51: bagno della camera doppia normale piano secondo



Foto 1.52: camera doppia normale piano secondo



Foto 1.53: apprestamenti e arredi standard camera doppia



Foto 1.54: camera doppia normale piano primo



Foto 1.55: bagno della camera doppia piano primo



Foto 1.56 – 1.57 – 1.58: camera doppia normale piano primo e dettagli del bagno

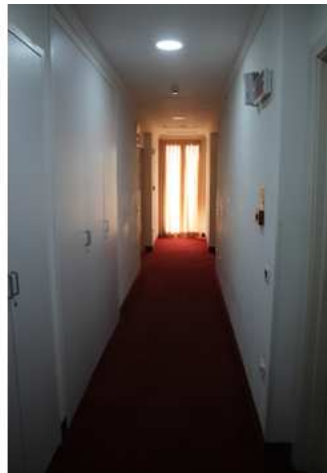


Foto 1.59 – 1.60: corridoi distributivi piano rialzato: lato sud e lato nord



Foto 1.61: camera doppia normale piano rialzato



Foto 1.62: bagno della camera doppia piano rialzato



Foto 1.63: camera doppia normale piano rialzato



Foto 1.64: bagno della camera doppia piano rialzato



Foto 1.65: camera doppia normale piano rialzato



Foto 1.66: bagno della camera doppia piano rialzato

L'albergo non ha altri servizi complementari quali aree giochi, piscine, ecc.

La consistenza metrica dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto, valutate al lordo dei muri - è così articolata:

Piano secondo sottostrada parcheggio	400,00 mq
Piano secondo sottostrada centrale termica	22,00 mq
Piano secondo sottostrada servizi	409,30 mq

Piano primo sottostrada accoglienza	428,50 mq
Piano rialzato - interni	428,50 mq
Piano rialzato terrazzi	44,20 mq
Piano primo - interni	428,50 mq
Piano primo - terrazzi	44,20 mq
Piano secondo - interni	428,50 mq
Piano secondo - terrazzi	33,20 mq
Piano terzo - servizi	428,50 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano seminterrato risulta pari a circa 990 mq, in buona parte adibita a parcheggio

Si allegano (**ALLEGATO 2**) planimetrie degli immobili e comunicazione del Comune in ordine alla ricettività dell'albergo

1.5) PROPRIETÀ

Gli immobili risultano in piena proprietà della "Società del Borgo srl" fallita e ad essa catastalmente correttamente intestati. Nella visura catastale la sede della società proprietaria è ancora indicata a Rimini, non essendo stato recepito il trasferimento a Cesena del 2008.

1.6) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo alla società fallita è il seguente:

ATTO DI TRASFERIMENTO DI SEDE SOCIALE – Atto del 29/5/2008, rogato dal notaio Antonio Del Gaudio di Rimini rep. 76635/23006, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 4/6/2008, all'art. 10743/6140. Mediante tale atto la Società del Borgo, proprietaria dell'immobile dal 3/12/2002, trasferiva la propria sede da Rimini a Cesena in via Rosoleto.

Si allegano (**ALLEGATO 3**) copia degli atti reperiti o delle relative note di trascrizione

1.7) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Per quanto riguarda il sedime di cui al mappale 1165 è stata sottoscritta in data 21/12/2006 proposta irrevocabile per la realizzazione e cessione delle opere necessarie alla riqualificazione e sistemazione della via Rosoleto di cui alla prescrizione 132 dell'allegato normativo A11 al PRG.

1.8) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Per definire la provenienza ultraventennale del bene si fa inizialmente riferimento alla certificazione notarile rilasciata dalla Dott.ssa Notaio Angelini Annalisa di Milano del 8 luglio 2019, di cui si allega opportuno estratto:

*** Foglio 122, particella 1165 e particella 1164:**

- atto di trasferimento di sede sociale in data 29 maggio 2008 n.76635/23006 di repertorio notaio Antonio Del Gaudio, trascritto a Forlì il 4 giugno 2008 n.10743/6140 della Società del Borgo società a responsabilità limitata da Rimini a Cesena;

- atto di vendita per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 26 novembre 2002 n.67763/16801 di repertorio notaio Antonio Del Gaudio, registrato a Rimini il 29 novembre 2002 n.379, trascritto a Forlì il 3 dicembre 2002 n.20215/13334 dalla società "Lella Moda società in nome collettivo di Piantoni Graziella e c.", con sede in Cesena alla Società del Borgo società a responsabilità limitata, con sede in Rimini – (tra l'altro, mappale 298 del foglio 122) e successivo atto di rettifica in data 21 febbraio 2008 n.204485/42872 di repertorio notaio Antonio Porfiri, trascritto a Forlì il 26 febbraio 2008 n.3741/2135, per omissione dei dati catastali di quanto segue : unità immobiliare al mappale 298 sub.6, beni comuni non censibili al mappale 298 sub.3 e 4 del foglio 122;

Per l'ulteriore provenienza si richiama inoltre:

- atto di vendita in data 29 luglio 1988 n.57169 di repertorio notaio Paolo Giunchi, trascritto a Forlì l'11 agosto 1988 n.8390/6323 da Flavio Sereno Arrigoni (04.07.1929) alla società Lella Moda s.n.c. di Piantoni Graziella e c., con sede in Cesena – (tra l'altro, area distinta con il mappale 298 del foglio 122 con fabbricato distinto al NCEU con il mappale 298 del foglio 122);

(...)

l'attuale unità immobiliare deriva dalla demolizione totale e successiva ricostruzione (DEMOLIZIONE TOTALE del 26/02/2008 protocollo n.FO0039546 in atti dal 26/02/2008) del fabbricato censito al foglio 122, particella 298 subalterni 5, 6, 3 e 4.

*** Foglio 122, particella 1165, ente urbano, superficie ettari 00.00.77 (ettari zero, arc zero e centiare settantasette) (con pratica di frazionamento del 26/02/2008 protocollo n.FO0039984 in atti dal 26/02/2008 (n. 39984.1/2008) è stato variato il mappale 1164 del foglio 122);**

Immagine 10: estratto dalla certificazione notarile Angelini – provenienza ultraventennale del lotto

Ulteriori osservazioni di interesse, per questo lotto sono desumibili anche dalla certificazione notarile del dott. Notaio Antonio Del Gaudio del 20 dicembre 2017.

La relazione conferma le informazioni desunte dalla dott.ssa Angelini, ma estende le proprie considerazioni ad un arco temporale più vasto:

Art. 300 del 10-01-1967: Atto ai rogiti del Notaio Ennio Giunchi di Cesena del 12-12-1966, rep. n. 25939/5577, registrato a Cesena il 29-12-1966 al n. 4152 vol. 193, mediante il quale:

GAETA RICCARDO (Cesena 20-10-1896)

ha venduto ai sottoelencati acquirenti gli appezzamenti di terreno senza costruzione alcuna a fianco di ciascuno indicati, siti nel Comune di CESENA, frazione S. Mauro in Valle:

- a SPADA ARIEGO (Civitella di Romagna 25-09-1933)

l'appezzamento di terreno da distinguere in catasto rustico al Foglio 122 p. 159/d – 45/a della complessiva superficie catastale di mq. 2.648 e reale di mq. 1.992, nonché i diritti in ragione di ½ indiviso sulla piccola striscia di terreno da distinguere nel detto catasto al Foglio **122 p. 45/g** (*poi p. 299*) di catastali mq. 234.

Prezzo lire 1.890.000 pagato e quietanzato;

- ad ARRIGONI FLAVIO SERENO (Cesena 04-07-1929)

l'appezzamento di terreno da distinguere in catasto al Foglio **122 p. 45/f** (*poi p. 298*) della superficie catastale e reale di mq. 1.499, nonché i diritti di ½ indiviso sulla piccola striscia di terreno distinta al Foglio **122 p. 45/g** (*poi p. 299*) di mq. 234. Prezzo Lire 1.050.000 pagato e quietanzato.

E' stato precisato che la particella **45/g** del Foglio **122**, acquisita in parti uguali indivise dalle parti acquirenti è attualmente destinata a strada, unitamente alla particella 45/h del Foglio 122 che rimane intestata al venditore. Sulla intera striscia di terreno formata dalle particelle **45/g** e 45/h suddette è stata costituita servitù attiva e passiva di passaggio a favore ed a carico delle proprietà vendute e della restante proprietà del venditore e aventi causa e la relativa manutenzione sarà a carico della parte alienante e aventi causa; se le attuali parti acquirenti usufruiranno di tale diritto di passaggio dovranno proporzionalmente contribuire alle relative spese di manutenzione, tutto ciò fino a che detta strada non sarà stata presa in carico dalla competenze Autorità Comunale.

Dall'impianto meccanografico del 02-09-1975 del Catasto Terreni del Comune di CESENA – Sezione Cesena (A) – Partita n. 21748

Foglio **122** p. **298** mq. 1.499 frutteto

in ditta a:

ARRIGONI FLAVIO (Cesena 04-07-1929).

Dall'impianto meccanografico del 02-09-1975 del Catasto Terreni del Comune di CESENA – Sezione Cesena (A) – Partita n. 21749

Foglio **122** p. **299** mq. 234 frutteto

in ditta a:

ARRIGONI FLAVIO (Cesena 04-07-1929)

quota ½ piena proprietà

SPADA ARIEGO (Civitella di Romagna 25-09-1933)

quota ½ piena proprietà.

Art. 2026 del 22-02-2011: Ufficio del Registro di Cesena, successione di SPADA ARIEGO nato a Civitella di Romagna il 25-09-1933, denuncia n. 1445 vol. 9990, eredità devoluta per testamento olografo atto Notaio Giunchi registrato a Cesena il 21-09-2010 al n. 8267 Mod. 1T, tra i beni dichiarati in successione vi è la quota di ½ di piena proprietà indivisa a lui spettante sul terreno sito nel Comune di CESENA, distinto nel NCT al, Sezione Cesena (A)

Foglio **122** p. **299** mq. 234

a favore del coniuge superstite e del figlio :

VALENTINI ROMANA (Meldola 09-01-1938)

quota ½ di usufrutto

SPADA ALBERTO (Cesena 19-05-1969)

quota ½ nuda proprietà.

Si precisa che risultano trascritti in data 22-09-2010 reg. part. 9887 il relativo acquisto di legato ed in data 22-09-2010 reg. part. 9888 la relativa accettazione espressa di eredità.

Immagine 11a: estratto dalla certificazione notarile Del Gaudio – provenienza ultraventennale del lotto e storia catastale - prima parte

Al Catasto Terreni con Tipo Mappale n. 34.1/1988 del 11-08-1988 in atti dal 18-08-1988

Foglio **122** p. **298** mq. 1.499 diventa Ente Urbano a partita 1.

Al Catasto Fabbricati con classamento automatico n. 1674N/1988 del 25-07-1988 in atti dal 24-07-1992

Foglio **122** p. **298** classato C/2 classe 5 mq. 213 piano T
Via Romea

in ditta al venditore:

ARRIGONI FLAVIO (Cesena 04-07-1929).

Osservazioni: la voltura n. 9326.1/1988 relativa all'atto di compravendita trascritto in data 11-08-1988 all'art. 6323 è in atti dal 24-09-1996, pertanto il classamento dell'immobile è stato effettuato ancora in ditta al venditore.

Al Catasto Fabbricati con variazione n. 796V.1/1996 del 12-04-1996 in atti dal 24-09-1996 – rettifica classamento automatico

Foglio **122** p. **298** classato C/2 classe 6 mq. 222 piano T
Via Romea

in ditta a:

S.N.C. LELLA MODA DI PIANTONI GRAZIELLA E C. sede Cesena C.F. 01946530407.

Al Catasto Fabbricati con variazione n. 861N.1/1989 del 16-06-1989 in atti dal 21-06-2000 – trasformazione da N.C. a variazione di U.I. mapp. 298 – Mod. 58 n. 4518

Foglio 122 p. 298 soppresso, crea:

Foglio **122** p. **298** sub. **3** bene comune non censibile piano T
Via Rosoleto n. 607;

Foglio **122** p. **298** sub. **4** bene comune non censibile piano T
Via Rosoleto n. 607.

Foglio **122** p. **298** sub. **5** D/8 piano S1-T
Via Rosoleto n. 607

Foglio **122** p. **298** sub. **6** A/3 classe 3 vani 6 piano 1
Via Rosoleto n. 607

in ditta a:

S.N.C. LELLA MODA DI PIANTONI GRAZIELLA E C. sede Cesena C.F. 01946530407.

Al Catasto Terreni con tabella di variazione n. 35510.1/2008 del 20-02-2008

Foglio 122 p. 298 mq. 1.499 soppressa, si ricarica come:

Foglio **122** p. **1164** mq. 1.499 Ente Urbano.

Al Catasto Terreni con frazionamento n. 39984.1/2008 del 26-02-2008

Foglio 122 p. 1164 mq. 1.499 frazionata, si ricarica come:

Foglio **122** p. **1164** mq. 1.422 Ente Urbano

Foglio **122** p. **1165** mq. 77 Ente Urbano.

Al Catasto Fabbricati con demolizione totale n. 1089.1/2008 del 26-02-2008

Foglio 122 p. 298 sub. 3, sub. 4, sub. 5 e sub. 6 sopresse, creano:

Foglio **122** p. **1164** area urbana mq. 1.499
Via Rosoleto

in ditta a:

SOCIETA' DEL BORGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Rimini
C.F. 03273580401 quota 1/1 piena proprietà.

Immagine 11b: estratto dalla certificazione notarile Del Gaudio – provenienza ultraventennale del lotto e storia catastale - seconda parte

Al Catasto Fabbricati con variazione n. 1126.1/2008 del 27-02-2008 – unità afferenti edificate su area urbana

Foglio 122 p. 1164 soppressa, crea:

Foglio **122** p. **1164** sub. **1** D/2 piano S1-T-1-2-3

Via Rosoleto n. 607

Foglio **122** p. **1165**

area urbana mq. 77 piano T

Via Rosoleto n. 607

in ditta a:

SOCIETA' DEL BORGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Rimini

C.F. 03273580401

quota 1/1 piena proprietà.

Osservazioni: Unitamente al fabbricato e all'area urbana suddetti gravati da pignoramento è ricompresa la quota di ½ di piena proprietà indivisa del terreno destinato a strada e distinto nel NCT di CESENA alla Sezione A - Cesena Foglio 122 p. 299 di mq. 234 che non è stato oggetto di pignoramento.

Immagine 11c: estratto dalla certificazione notarile Del Gaudio – provenienza ultraventennale del lotto e storia catastale - terza parte

1.9) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Visto l'atto di provenienza, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Le difformità rilevate non ineriscono parametri significati ai fini della determinazione della redditività dei bene.

1.10) STATO DI POSSESSO

L'albergo è locato alla ditta "Cesenahotel snc di Cavallotti Alessandro & c." con sede in Cesena, via Rosoleto, 607 c.f. e p. iva 04121810404.

Il contratto d'affitto si configura come "affitto d'azienda" in quanto è inerente l'immobile, gli arredi e l'avviamento commerciale dell'attività ricettiva veniva inizialmente sottoscritto in forma di scrittura privata autenticata avanti al Notaio Ciro Graziano Seripa di Misano il 20/2/2014 rep. 9054/5874 e registrato a Rimini il 21/3/2014 al nr. 2600 serie 1T.

Esso veniva poi successivamente integrato con scrittura privata autenticata avanti al Notaio Antonio Porfiri di Cesena in data 1/3/2017, registrata a Cesena il 3/3/2017 al nr. 1651 serie 1T. In tale integrazione venivano riformulate alcune clausole tra cui la durata del contratto di 4 anni e quindi fino a tutto il 28/2/2021, con tacito rinnovo quadriennale e possibilità di cessazione da comunicarsi, con lettera raccomandata, prima di 6 mesi dalla scadenza del contratto.

Essendo nel frattempo sopravvenuto il fallimento della società proprietaria dell'immobile, in data 18 marzo 2021, con scrittura privata autenticata, avanti al notaio Marcello Porfiri di Cesena, il Curatore Fallimentare Dott. Gian Piero Bellinato e la ditta "Cesenahotel snc di

convenivano di prolungare la validità della locazione a tutto il 28

febbraio 2022,

— orissis —

1.11) VINCOLI AMBIENTALI E STORICO ARTISTICI

Dall'analisi dell'atto di compravendita e della relativa nota di trascrizione non si evincono vincoli ambientali o storico artistici gravanti sull'area ed il manufatto insediato, né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, dagli elaborati dello strumento urbanistico del comune di Cesena vigente si evincono i seguenti vincoli gravanti sull'area cui afferiscono le unità immobiliari dei lotti.

- Zona di Tutela dei Corpi Idrici superficiali e sotterranei- aree caratterizzate dalla ricchezza di falde idriche – art. 3.3.2.b dell'allegato 1 al PRG e art. 28.2 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)
- Zona leggermente subsidente ove si stima un abbassamento comunque inferiore a 1 cm per anno.
- Unità di paesaggio dei terrazzamenti pedecollinari - art. 2.1 dell'allegato 1 al PRG e art. 6 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).



Immagine 12: estratto dalla carta degli azionamenti PSS.1 e legenda

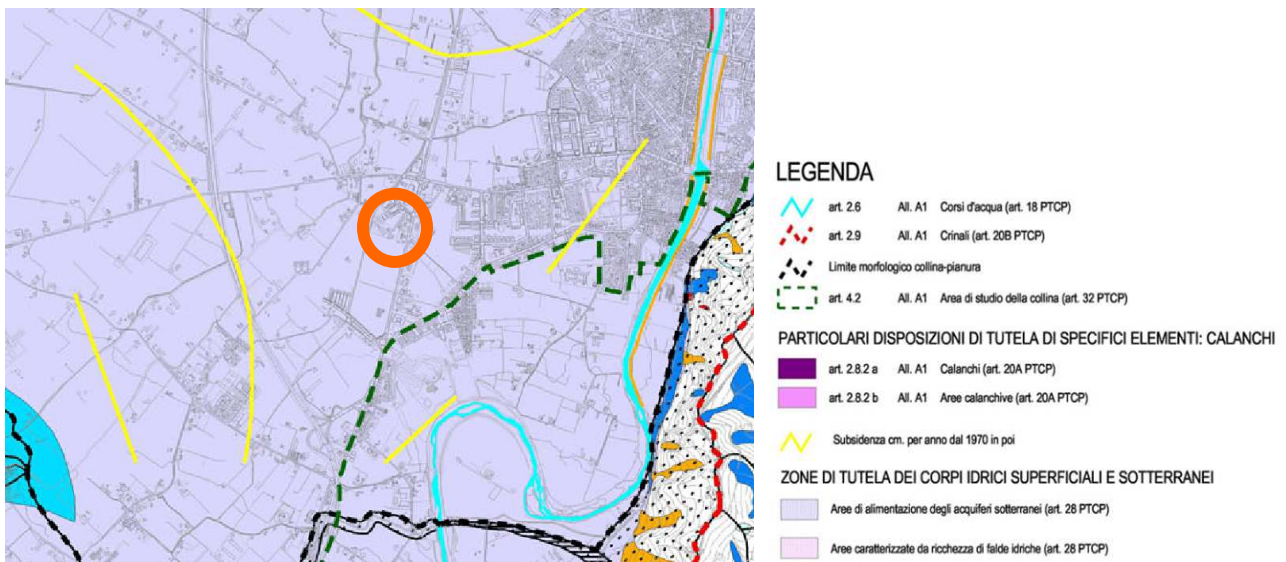


Immagine 13: estratto dalla carta del dissesto PS5.3 e legenda

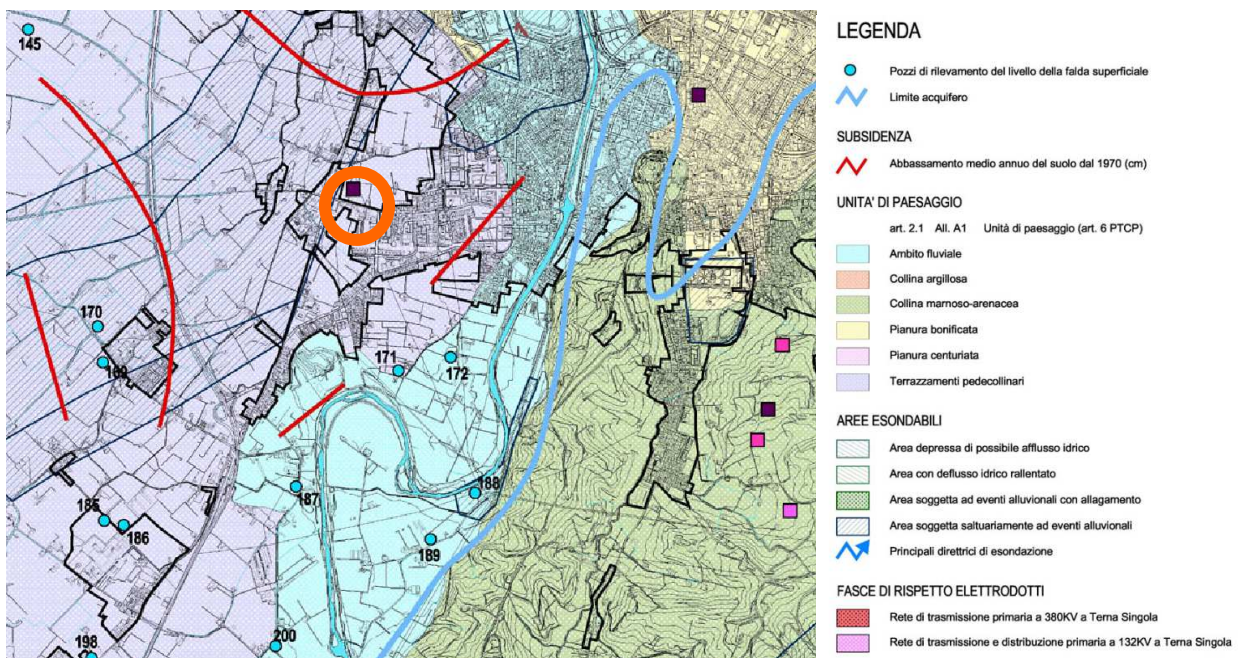


Immagine 14: estratto dalla carta della compatibilità ambientale PS5.5 e legenda

Di fatto l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati in rapporto ad una possibile operatività edilizia sul fabbricato esistente è molto modesta.

1.12) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Albergo - Non si configurano situazioni condominiali. Si evidenzia nuovamente il vincolo a spazi per la viabilità che grava su parte dell'area.

1.13) SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE

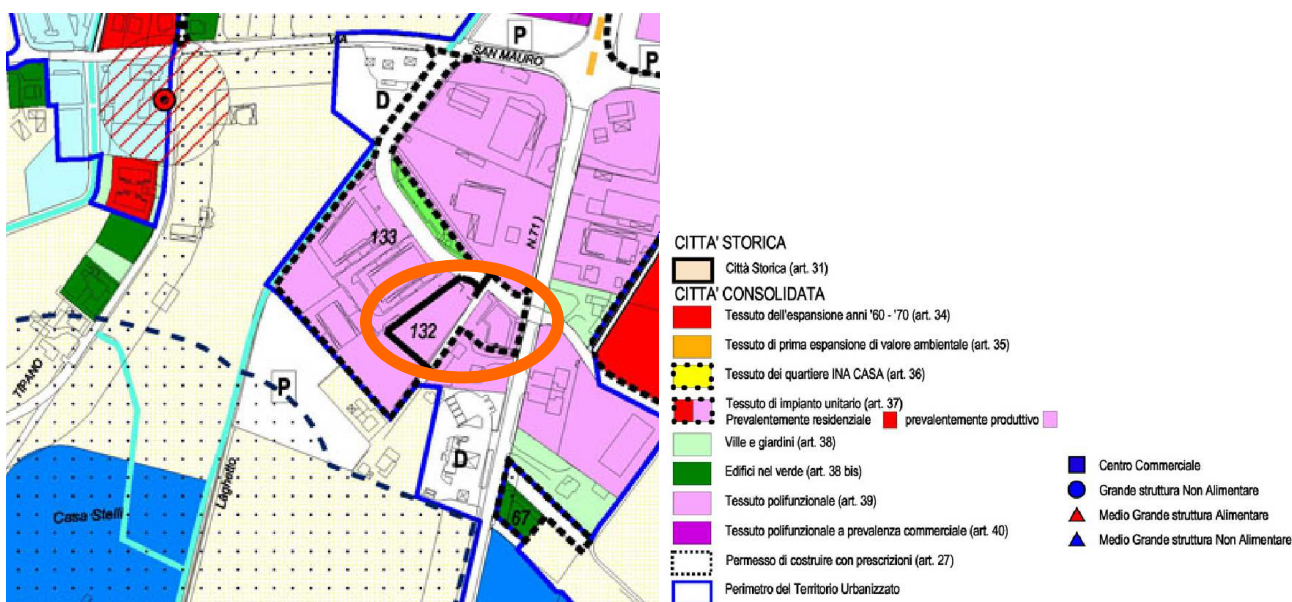
Il contratto di locazione vigente sul bene pone a carico dell'affittuario le spese di manutenzione ordinaria. Al momento, verificato lo stato dei luoghi non risultano necessarie opere urgenti riconducibili alle competenze della proprietà.

1.14) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE

Nel vigente Piano Regolatore Generale di Cesena, l'area su cui sorgono gli immobili, appartiene alla zona Tessuto polifunzionale (art. 39 delle Norme Tecniche Attuative). Permesso di costruire nr. 132 con prescrizioni.

Tali prescrizioni prevedevano la riqualificazione e sistemazione dell'accesso viario e della viabilità, e sono state riscontrate.

Più articolate le prescrizioni per la restante parte di lottizzazione produttiva di altre proprietà e non oggetto della presente relazione (Permesso di costruire 133), relative a tombinatura del rio Laghetto oppure cofinanziamento della adiacente rotonda tra la via Romea e la via San Mauro. Tali opere, che hanno comunque ricadute sulla viabilità del comparto e sulla comoda accessibilità all'albergo ed ai terreni, sono state realizzate.



132	riqualificazione e sistemazione dell'accesso viario e della viabilità
133	riqualificazione e sistemazione dell'accesso viario e della viabilità con la tombinatura di un tratto del Rio Laghetto, in alternativa, nell'impossibilità di eseguire la tombinatura, il finanziamento della rotonda stradale fra Via Romea e Via San Mauro per il 50 % del valore della stessa ed inoltre la sistemazione della Via Rosoieto mantenendo l'attuale sezione (senso unico più marciapiede); inoltre verde pubblico fra il nuovo tratto della Via Rosoieto e il tessuto polifunzionale esistente a nord dell'asse viario stesso

Immagine 15: estratto dalla cartografia del PRG e legenda

Art. 39 Tessuto produttivo polifunzionale

- 39.01 Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva polifunzionale, caratterizzato dalla compresenza di funzioni produttive, terziarie, sportivo-ricreative e di servizio e da una bassa permeabilità del suolo.
- 39.02 *Interventi edilizi*
- nuove costruzioni su lotto libero e ampliamento degli edifici esistenti: $U_f = 0,6$ mq/mq
 - demolizione e ricostruzione: $U_f = 0,6$ mq/mq ovvero pari alla Sul esistente se superiore a $U_f = 0,6$ mq/mq
- 39.03 Per gli edifici residenziali esistenti eventualmente ricompresi all'interno del tessuto che non risultino collegati ad attività produttive è consentito il mantenimento dell'uso residenziale (U1/1) con un ampliamento del 20% della Sul esistente. Per gli edifici esistenti interessati dalle fasce di rispetto di nuovi assi stradali, l'ampliamento può avvenire anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione.
- 39.04 *Normativa funzionale:*
- Usi previsti: U1/1, U2/1, U3/1, U3/2, U3/5, U3/6, U3/7, U3/8, U3/9, U4/1, U4/2, U4/3
- Usi regolati: U1/1 = massimo 150 mq di Sul pertinentialmente legata all'attività produttiva con Sul > 1.500 mq
U3/2 (esistenti e previsti con le limitazioni di cui al precedente art. 23)
U4/1 = è escluso l'uso di foresteria aziendale
U4/3 = per le industrie insalubri di I° classe limitatamente ai casi in cui speciali cautele o l'introduzione di nuovi metodi, dimostrino che l'esercizio non reca danno alla salute del vicinato, tramite strumento urbanistico preventivo assoggettato a VAS
- 39.05 *Indici paesaggistico-ecologici*
- $I_p = 20\%$
 - Avp = indirizzi di cui all'elaborato PG 9
 - A = 1 albero/200 mq Sf
 - Ar = 2 arbusti/200 mq Sf
 - hm = 13 mt
 - hm = 20 mt per corpi tecnici, celle frigorifere ed edifici per i quali il processo produttivo richieda altezze maggiori a 13 mt. Il titolo abilitativo sarà subordinato ad apposita convenzione per il mantenimento dell'uso.
 - Vm = 7 mt
 - Tii = secondo le indicazioni del Piano Stralcio per il Rischio Idrogeologico (art.9)
- 39.06 E' consentito il recupero dei corpi tecnici esistenti e non più utilizzati alla data del 06/11/2008 (adozione Variante 1/2008), aventi altezza superiore a 13 mt., senza creazione di nuovi solai, entro il limite massimo della Sul consentita.

Immagine 16: estratto dalle norme di PRG – art. 39

COMMENTI

La collocazione dell'albergo è conforme allo strumento urbanistico vigente (funzioni alberghiere/congressuali U2/1). L'edificabilità assegnata al lotto è già stata sfruttata pertanto, allo stato attuale, l'insieme dei manufatti può essere assoggettato alle normali operazioni manutentive e di ristrutturazione. Possono essere altresì attivati interventi di demolizione e ricostruzione con potenzialità edificatoria definita degli indici dell'art. 39 delle NTA del PRG.

1.15) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Dalle ricerche effettuate anche presso gli Uffici del Settore Edilizia Privata del Comune di Cesena sono stati reperiti i seguenti precedenti autorizzativi:

- Concessione edilizia 137 del 11/12/2001 prot. 3698/1 pratica STAU – 33 - 2001 e correlata Autorizzazione Unica 149, sempre del 11/12/2001, relativa a “Demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso commercio all’ingrosso” nell’area distinta al Foglio 122 mappale 298. Tale atto fu rilasciato all’allora società proprietaria “Lella Moda snc di Piantoni G. & C”.

Di fatto l’edificio, ancorché autorizzato come fabbricato ad uso commercio all’ingrosso, fu adibito all’uso di albergo, in assenza di autorizzazione e come tale fu oggetto di provvedimenti da parte dell’Amministrazione Comunale.

Iniziò quindi un percorso volto a regolarizzare la destinazione alberghiera del manufatto che fu completato nel 2006 con il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria amministrativa parziale ai sensi dell’art. 17 L.R. 23/2004 e variante di completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia 137/2001, atto nr. 12 del 21/12/2006 prot. 19154/06 pratica STAU - 52 – 2006. Contemporaneamente fu rilasciata Autorizzazione Unica pari oggetto nr. 69 del 21/12/2006.

Per la regolarizzazione dell’albergo, tra l’altro fu richiesta la realizzazione e successiva cessione al comune di parcheggi pubblici e opere di riqualificazione e sistemazione dell’accesso viario. Tale vincolo, per il quale fu sottoscritta proposta irrevocabile di realizzazione e cessione inerisce la particella 1165, ancora in disponibilità della società proprietaria dell’albergo, ma anche le particelle 1156 e 1157 di proprietà della persona fisica, riconducibile alla proprietà dell’albergo ma non della società proprietaria ora fallita.

Successivamente, regolarizzatasi la destinazione d’uso ad albergo del manufatto, sono state presentate le depositate le seguente Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA):

- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 20/2/2008 per “variante in corso d’opera AL Permesso di costruire in sanatoria amministrativa parziale ai sensi dell’art. 17 L.R. 23/2004 e variante di completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia 137/2001, atto nr. 12 del 21/12/2006 prot. 19154/06 pratica STAU - 52 – 2006 ed all’Autorizzazione Unica pari oggetto nr. 69 del 21/12/2006.

Dopo tale pratica fu rilasciato Certificato Provvisorio di conformità edilizia ed agibilità all’albergo, vincolando il rilascio dell’atto definitivo al completamento degli adempimenti

relativi alle opere di realizzazione del parcheggio pubblico e della sistemazione viaria ed alla loro cessione al Comune.

Successivamente furono presentate:

- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 17/4/2008 prot. STDIA/152 per “Interventi di manutenzione straordinaria con l’esecuzione di opere interne per la realizzazione di uno spazio uso cucina nella zona sala colazioni in edificio uso albergo”
- Dichiarazione di Inizio Attività (DIA) del 14/1/2010 prot. DIA/40/2010 per variante in corso d’opera a “Interventi di manutenzione straordinaria con l’esecuzione di opere interne per la realizzazione di uno spazio uso cucina nella zona sala colazioni in edificio uso albergo”

Per tale intervento fu comunicata fine lavori in data 24/3/2011.

Non sono stati reperiti altri atti intestati alla ditta proprietaria.

1.16) ABITABILITA'

In data 5/3/2008 fu rilasciato Certificato Provvisorio di conformità edilizia ed agibilità dell'albergo. Il certificato riporta la seguente dicitura: “il presente atto ha validità fino al rilascio del certificato definitivo di conformità edilizia ed agibilità che avverrà comunque dopo la cessione delle aree” con riferimento alle aree di cui ai mappali 1156 (parcheggio pubblico) 1157 e 1165 (strada).

1.17) REGOLARITA' EDILIZIA

Sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato in atti e lo stato reale dei luoghi, sia in termini di articolazione interna dei vani, sia in termini di effettività della destinazione d’uso assegnata ad essi. Tali difformità non rilevano significativamente su parametri rilevanti dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Esse sono facilmente sanabili o comunque riconducibili alla regolarità autorizzata. Si stima per tale adempimento un costo di circa 10.000,000 €.

Per quanto riguarda i beni oggetto della presente relazione, non sono presenti procedure di sanatoria in corso.

Si allegano (**ALLEGATO 5**) copie degli atti amministrativi reperiti presso il comune di Cesena

1.18) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'albergo risulta corredato dell'Attestato di Prestazione Energetica redatto in data 24/1/2014 dal geom. Elisa Lugaresi, da cui si evince: classe energetica C – consumo annuo 61,50 Kwh/m².

Si allega (**ALLEGATO 6**) certificazione energetica.

1.19) EVENTUALI OCCUPANTI

Albergo – nessun residente

1.20) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCritte SUGLI IMMOBILI

Nulla.

2) DETERMINAZIONE AGGIORNATA DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

2.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale degli immobili è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

In particolare, per **l'albergo**, la stima può essere sviluppata sia facendo riferimento all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (garage, terrazzi), sia utilizzando come parametro unitario la capacità ricettiva (numero di stanze/ospiti insediabili).

In entrambe le modalità il parametro estimativo unitario assunto (estensione commerciale dell'immobile o capacità ricettiva dello stesso) viene opportunamente adattato all'immobile, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione e della consistenza del bene.

E' anche disponibile un canone di locazione, attraverso il quale è possibile proporre una ulteriore valutazione con le modalità della capitalizzazione del reddito da locazione.

Nella presente relazione verranno esplorate tutte le procedure, con sintesi commentata finale atta a definire il valore dell'immobile.

OMISSIS

Tutto ciò premesso per valutare il probabile valore del complesso aziendale Hotel Best Western Cesena si assume come primo riferimento il valore di ██████████ €, definito per l'immobile. A partire da tale dato e da notizie relative al valore degli elementi mobili ed alla attività di gestione della struttura, si propone un valore complessivo d'azienda pari a:

= 2.100.000,00 €

4) PROBLEMATICHE ED OSTACOLI ALLA VENDITA

Questo paragrafo nasce da alcune peculiarità del complesso oggetto di perizia e che possono rivelarsi come problematiche al fine della commerciabilità del bene.

Come già illustrato più sopra sussistono alcune lievi difformità tra quanto rappresentato in atti e lo stato reale dei luoghi, sia in termini di articolazione interna dei vani, sia in termini di effettività della destinazione d'uso assegnata ad essi. Tali difformità non rilevano significativamente su parametri rilevanti dal punto di vista edilizio ed urbanistico. Esse sono potenzialmente comunque sanabili.

Analizzando però i precedenti autorizzativi atti emerge che il manufatto è stato edificato previo rilascio di Concessione edilizia 137 del 11/12/2001 prot. 3698/1 pratica STAU – 33 - 2001 e correlata Autorizzazione Unica 149, sempre del 11/12/2001, relativa a “Demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso commercio all'ingrosso”. Di fatto l'edificio, ancorché autorizzato come fabbricato per commercio all'ingrosso, fu adibito all'uso di albergo, in assenza di autorizzazione e come tale fu oggetto di provvedimenti da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il percorso volto a regolarizzare la destinazione alberghiera del manufatto fu completato nel 2006 con il rilascio del Permesso di costruire in sanatoria amministrativa parziale ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004 e variante di completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia 137/2001, atto nr. 12 del 21/12/2006 prot. 19154/06 pratica STAU - 52 – 2006. Contemporaneamente fu rilasciata Autorizzazione Unica pari oggetto nr. 69 del 21/12/2006.

Per la regolarizzazione dell'albergo, tra l'altro fu richiesta la realizzazione e successiva cessione al comune di parcheggi pubblici e opere di riqualificazione e sistemazione dell'accesso viario. Tale vincolo, per il quale fu sottoscritta proposta irrevocabile di realizzazione e cessione inerisce la particella 1165, ancora in disponibilità della società proprietaria dell'albergo, ma anche le particelle 1156 e 1157 di proprietà della persona fisica, riconducibile alla proprietà dell'albergo ma non della società proprietaria ora fallita.

Successivamente, regolarizzatasi la destinazione d'uso ad albergo del manufatto, fu anche presentata “variante in corso d'opera al Permesso di costruire in sanatoria amministrativa parziale ai sensi dell'art. 17 L.R. 23/2004 e variante di completamento lavori di cui alla Concessione Edilizia 137/2001, atto nr. 12 del 21/12/2006 prot. 19154/06 pratica STAU - 52 – 2006 ed all'Autorizzazione Unica pari oggetto nr. 69 del 21/12/2006.

Dopo tale pratica fu rilasciato Certificato Provvisorio di conformità edilizia ed agibilità

all'albergo, vincolando il rilascio dell'atto definitivo al completamento degli adempimenti relativi alle opere di realizzazione del parcheggio pubblico e della sistemazione viaria ed alla loro cessione al Comune. Tale atto, rilasciato in data 5/3/2008 riporta la seguente dicitura: "il presente atto ha validità fino al rilascio del certificato definitivo di conformità edilizia ed agibilità che avverrà comunque dopo la cessione delle aree" con riferimento alle aree di cui ai mappali 1156 (parcheggio pubblico) 1157 e 1165 (strada).

In breve l'albergo ora è dotato di solo agibilità parziale che potrà trasformarsi in definitiva solo completato l'iter di collaudo e trasmissione al Comune delle aree vincolate a standard urbanistici, nella fattispecie a parcheggio e viabilità. Tali aree sono, in parte, in disponibilità della società fallita (mappale 1165) e, in parte, furono acquisite a suo tempo da persona fisica (seppure riconducibile alla proprietà ora fallita).

Su quest'area, vincolata mediante proposta irrevocabile di cessione al comune, è in corso procedura giudiziale esecutiva (Esecuzione Immobiliare 86/2019 riunita alla 381/2017).

Sussiste quindi potenzialmente il rischio che gli assetti proprietari dell'albergo e del restrostante spazio a parcheggio - che fino alla fase prefallimentare erano connessi essendo riconducibili ad una società (l'albergo) e ad una persona fisica (il terreno a parcheggio) comunque titolare della società proprietaria dell'albergo – possano nel futuro divergere in quanto la procedura fallimentare e quella esecutiva avranno sviluppi autonomi e, conseguentemente, vendite distinte.

Che scenario si apre allora qualora si addivenisse ad una separazione di assetti proprietari?

L'albergo potrebbe continuare a funzionare nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ma, ogni eventuale perfezionamento della situazione, volto a trasformare l'attuale agibilità parziale (strumento amministrativo non perfettamente codificato, ancorché molto utilizzato di prassi) in agibilità definitiva (l'atto legalmente idoneo a sancire la regolarità completa della struttura dal punto di vista amministrativo e edilizio/urbanistico) verrebbe a dipendere da adempimenti su area non in disponibilità della proprietà dell'albergo ma di terzi, conseguentemente, naturalmente, meno interessati al completamento degli adempimenti necessari comunque onerosi.

Si stima che la cessione al comune comporterà spese amministrative per circa 3.000,00 €. Saranno inoltre necessarie opere manutentive per sistemare l'area, propedeutiche alla cessione al comune (riparazione di componenti edilizi danneggiati, pulizia, ecc) in quanto

sono passati diversi anni dal completamento delle urbanizzazioni. Per tali spese si stima un costo di 4.000,00 €. Tali spese, formalmente sarebbero a carico del proprietario del terreno da cedersi al Comune (mappali 1156-1157), il quale non trarrebbe alcun giovamento dal perfezionamento di questa procedura.

In tal senso, potrebbe ragionevolmente chiedere un contributo alla proprietà dell'albergo o limitarsi a mantenere lo status attuale, limitandosi ad operare sulla restante parte del lotto (mappale 1131) di fatto privo di capacità edificatoria.

Di seguito si propone una breve illustrazione del lotto interessato da tali parcheggi, posto sul retro dell'albergo, dall'altro lato della traversa della via Rosoleto.

Il lotto consta di porzione di terreno potenzialmente fabbricabile ma con la capacità edificatoria di fatto pressoché nulla perché interamente assorbita per perfezionare la sanatoria del vicino albergo con cui è stato urbanisticamente considerato unico lotto. L'area, priva di qualsiasi manufatto, è sita in adiacenza ad una zona produttiva, prospiciente una traversa della via Rosoleto.



Immagine 19 : estratto di mappa – evidenziazione area di cui al lotto 2

L'area, di forma trapezoidale, è pianeggiante e urbanizzata. Essa è circondata su più lati da pubblica viabilità (via Rosoleto, traversa di via Rosoleto, via Ferruzzi) e confina a sud con altro lotto, al momento non edificato.

La parte approssimativamente riconducibile al mappale 1156 e la porzione di mappale 1157 ad esso antistante, sono stati trasformati a parcheggio con stalli di sosta pavimentati in betonella e viabilità di accesso in conglomerato bituminoso. Per questi spazi è stata sottoscritta in data 21/12/2006 proposta irrevocabile di cessione a titolo gratuito di area da destinarsi a pubblico parcheggio e proposta irrevocabile per la realizzazione e cessione delle opere necessarie alla riqualificazione e sistemazione della via Rosoleto di cui alla prescrizione 132 dell'allegato normativo A11 al PRG.

Il lotto ha una estensione complessiva di 2.000 mq, desunta dagli elaborati catastali e tecnici, di cui 1.245 mq di area disponibile, 560 mq ove attualmente si situa il parcheggio con vincolo di cessione ad uso pubblico e 195 mq che descrivono un sedime adibito, quantomeno in parte (gli allineamenti sono da verificarsi strumentalmente) a viabilità/marciapiedi realizzati nella traversa di via Rosoleto, anch'esso con vincolo di cessione al Comune.

La restante parte del lotto (sedime mappale 1131 e relativa quota della porzione antistante del mappale 1157) è invece è stata sommariamente pavimentata in conglomerato bituminoso, attualmente in più parti sconnesso, ed è sostanzialmente libera da occupazioni.



Foto 2.1: vista sul lotto verso sud



Foto 2.2: vista verso via Ferruzzi



Foto 2.3: dettaglio confine lotto verso traversa via Rosoleto



Foto 2.4: Interno della parte edificabile del lotto



Foto 2.5: parcheggio con accesso da via Rosoleto



Foto 2.6: vista verso il parcheggio

Il terreno, originariamente, come detto, aveva le potenzialità edificatorie desumibili dall'articolato di Piano Regolatore, parte di esse è già stata sfruttata al momento del rilascio della sanatoria per l'albergo (in quanto le due aree furono considerate dal comune un unico lotto). Con i parametri e gli indici dell'epoca rimaneva al lotto una residuale potenzialità edificatoria.

Attualmente le modalità di computazione urbanistica sono cambiate, in senso peggiorativo, per il comparto in oggetto (superfici all'epoca non conteggiate come rilevanti quali il sottotetto e i locali accessori all'interrato dell'albergo sono ora pertinenti) e occorrerebbe una nuova accurata analisi per definire le residuali potenziali capacità edificatorie che ad una stima, seppure di larga massima, risultano pressoché nulle.

Gli aspetti sopra descritti non sono, in assoluto, ostativi alla vendita ma è necessario illustrarli per rendere edotti gli eventuali compratori (sia dell'albergo che dell'area) della situazione e delle interrelazioni comunque esistenti tra i due immobili che presumibilmente saranno separatamente venduti.

Di questa criticità, comunque illustrata nel paragrafo 1), di descrizione dell'immobile, si è tenuto implicitamente conto nella valutazione di cui al paragrafo 2).

5) CONSIDERAZIONI FINALI

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

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, giugno 2021

ALLEGATI

ALLEGATO 1: visure storiche degli immobili ed estratto di mappa.

ALLEGATO 2: planimetrie degli immobili e comunicazione del Comune in ordine alla ricettività dell'albergo.

ALLEGATO 3: planimetrie catastali degli immobili.

ALLEGATO 4: copia del contratto d'affitto.

ALLEGATO 5: copie degli atti amministrativi reperiti presso il comune di Cesena.

ALLEGATO 6: certificazione energetica.