

REPUBBLICA ITALIANA
TRIBUNALE CIVILE DI RAVENNA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 1, 2

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 112/22

Promossa da

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

DOTT. SAMUELE LABANCA

PREMESSA

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto Dott. Samuele Labanca, con decreto in data 05/01/2023, ha nominato lo scrivente Ing. Marco Campoli, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ravenna con il n. 1234, studio in Piazza A. Oriani n. 35 a Casola Valsenio (RA) ed all'Albo dei Consulenti del Giudice di codesto Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa civile di cui sopra.

Successivamente il giorno 09/01/2023, lo scrivente è comparso in cancelleria ad accettare l'incarico e a prestare giuramento di rito mediante sottoscrizione del verbale di accettazione.

Il Giudice dell'Esecuzione ha posto allo scrivente i seguenti 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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, verifichi 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).*

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. per il giorno del 05/07/2023 ad ore 10:20 , a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni novanta dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti

stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente” consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita”

Lo scrivente accetta l’incarico.

Il Giudice dell’Esecuzione ha fissato l’udienza per il giorno 05/07/2023 ore 10:20 per la determinazione delle modalità della vendita.

È stata concessa una proroga di 42 giorni per il deposito della relazione tecnica di stima con consegna fissata al 17/05/2023.

In data 07/02/2023 è stata presentata l’istanza per la messa in sicurezza delle strutture oggetto di pignoramento e dei canteri presenti sugli stessi immobili. Tale istanza è stata accolta con esito positivo dal Giudice dell’Esecuzione Dott. Samuele Labanca, intimando la messa in sicurezza entro 15 giorni dal 07/02/2023, pena la diffida dell’accesso agli immobili al personale di [REDACTED] e al personale di [REDACTED] e agli addetti al cantiere per la riqualificazione del fabbricato.

In data 22/02/2023 [REDACTED] ha comunicato l’avvenuta messa in sicurezza del cantiere relativo all’[REDACTED] e l’impossibilità di comunicare con l’impresa appaltatrice del cantiere dell’Hotel Classic.

La parte scrivente in seguito al sopralluogo in data 02/03/2023

presenta ulteriore istanza, correlata alla precedente, comunicando al giudice che:

- **le attività nel cantiere dell' [REDACTED] potevano proseguire, sotto la direzione lavori e coordinamento sicurezza in fase di esecuzione dei tecnici incaricati;**
- **non essendo state risolte le gravi problematiche di sicurezza riscontrate durante il primo sopralluogo presso l'Hotel Classic e non avendo ricevuto la documentazione necessaria per la ripresa del cantiere, l'accesso al ponteggio doveva essere interdetto fino alla messa in sicurezza dello stesso.**

INTRODUZIONE

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, eseguite le visure presso l'Agenzia del Territorio (Catasto Fabbricati e/o Terreni), controllate ed aggiornate quelle presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna, eseguite le indagini di carattere generale ed assunte informazioni sui valori di beni simili, effettuato in data 24.01.2023, 02.02.2023 e 08.05.2023 i sopralluoghi degli immobili, **ritiene opportuno distinguere gli immobili in due distinti lotti.** Si riporta di seguito un elenco dei lotti in cui si sono distinti gli immobili oggetto di pignoramento.

1° LOTTO – HOTEL CLASSIC

L'hotel sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Romagna

n. 221 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 229 sub.1).

L'edificio è caratterizzato da area esterna pertinenziale (identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 71 map. 229).

2° LOTTO –

L'hotel sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, via Romagna n. 155 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 539).

L'edificio è caratterizzato da area esterna pertinenziale (identificata nel Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al Foglio 71 map. 539).

Si redige la presente relazione descrittiva – estimativa, suddividendola nei seguenti paragrafi:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei beni, ecc.)
- PROVENIENZA DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

- DIVISIBILITA', FORMAZIONE DI LOTTI
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEL BENI
- ALLEGATI.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobili del 24.06.2022, Rep. n°. 1915, trascritto a Ravenna in data 18.07.2022 al Registro particolare n. 11117 e Registro generale n. 15965, sono stati pignorati le seguenti unità immobiliari: *“I suddetti immobili risultano attualmente censiti catastalmente come segue: unità immobiliari site nel Comune di Ravenna (RA), Catasto dei Fabbricati, di proprietà per l'intero (1/1) della* [REDACTED]

[REDACTED]

- Sezione Urbana S, Foglio 71, Particella 229, Subalterno 1, Categoria D/2, zona cens. 3, Rendita Euro 18.600,00, indirizzo: Viale Romagna n.221, Piano S1-8. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Ravenna (RA), Foglio 71, Particella 229.

- Sezione Urbana S, Foglio 71, Particella 539, Categoria D/2, zona cens. 3, rendita Euro 16.740,00, Indirizzo: Viale Romagna n. 155, Piano S1-7. Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di Ravenna (RA), Foglio 71, Particella 539”.

✂

1° LOTTO

(HOTEL CLASSIC)

CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'Hotel denominato "Hotel Classic" è sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, in viale Romagna n. 221 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 229 sub. 1). Il fabbricato si trova a circa 10 Km dal casello autostradale di Cesena e a 20 Km da quello di Ravenna. È facilmente raggiungibile anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia. L'ubicazione è confinante con l'arenile demaniale nel centro della frazione di Lido di Savio.

L'edificio è stato realizzato nel 1968 e terminato negli anni successivi.

Si tratta di fabbricato isolato sui 4 lati prospiciente alla spiaggia (in area compresa tra Via Romagna e la spiaggia) da cielo a terra, caratterizzato da 9 piani fuori terra (comprensivo di copertura piana calpestabile e copertura "torre" ascensori) e un piano interrato così composti:

- il piano interrato è composto da vano ascensore e montacarichi e da locali servizi;
- il piano terra è adibito in parte ad hall d'ingresso e in parte a zona servizi, alloggi per il personale e locali di archivio; sul fronte Est è presente a centrale termica accessibile dall'esterno;
- al primo piano sono collocati la sala da pranzo vista mare, il locale

cucina e altri servizi ad essa legati (dispense e ufficio);

- al piano secondo sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano terzo sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano quarto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano quinto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano sesto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano settimo la copertura piana ospita un terrazzo (lastrico solare), e due volumi coperti, di cui uno ospitante locali di servizio e l'altro costituisce l'arrivo del vano scale e dell'ascensore;

- l'ultimo piano è costituito dalla copertura piana dei locali di servizio del settimo piano e dal locale macchine dell'ascensore, a cui si accede dal terrazzo presente al piano inferiore.

In totale l'hotel conta 50 camere dotate di aria condizionata e con vista mare, e altre 3 stanze dedicate ad uso alloggi per il personale.

L'hotel presenta n° 1 ascensore interno.

Annesso al fabbricato ad uso hotel è presente un'area di corte di pertinenza esclusiva nella quale è presente una piscina scoperta di dimensioni 10,61x14,64 m in area prossima alla spiaggia.

L'area scoperta di proprietà comprende sul lato Nord anche metà

della strada denominata “Via Faenza” (fino all’asse della strada) e sul lato Est una porzione di arenile di circa 324,77 mq.

L’immobile si trova in uno stato di conservazione medio: le finiture all’interno dell’Hotel risultano di qualità assimilabile a quelle di una struttura ricettiva a tre stelle.

Al momento dell’ultimo accesso in data 08.05.2023 era presente un cantiere nelle aree di pertinenza dell’hotel: in particolare si trova montato un ponteggio sui prospetti Sud e Ovest. In data 08/05/2023 il Custode Giudiziario, dottoressa Piombi Barnabé Elisa, ha presentato istanza per conto dell’avvocato [REDACTED] chiedendo l’autorizzazione per lo smontaggio del ponteggio installato dalla ditta [REDACTED] [REDACTED].”.

In data 09/05/2023 il Giudice Dott. Samuele Labanca autorizza l’istanza.

Risultano da completare o in corso le seguenti opere:

- smontaggio del ponteggio e pulizia del cantiere;
- tinteggiature esterne;
- ringhiere sui balconi lato Sud e Ovest.

Si è riscontrato che l’immobile oggetto di pignoramento denominato “Hotel Classic” viene identificato in diversi atti con l’indirizzo “Via Faenza n. 5”, probabilmente dovuto ad un precedente accesso secondario su tale strada laterale; negli atti in cui viene utilizzato questo indirizzo, l’immobile viene anche identificato catastalmente al Foglio 71 Mappale 229, corrispondente all’indirizzo corretto “Viale Romagna n. 221”.

La superficie commerciale complessiva della struttura alberghiera è di **mq. 2041,62 circa** oltre all'area esterna privata **di circa 1738,23 mq**, comprendente piscina **di circa 155,33 mq e 14 posti auto scoperti (e viabilità relativa)**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

[REDACTED]

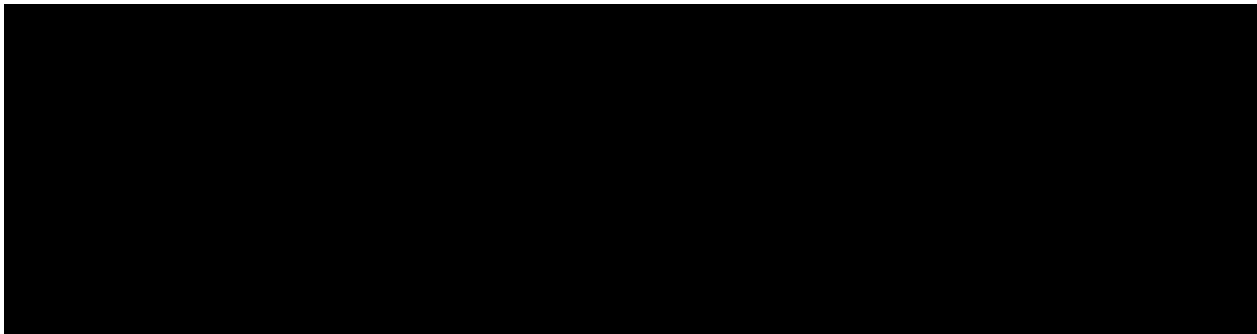
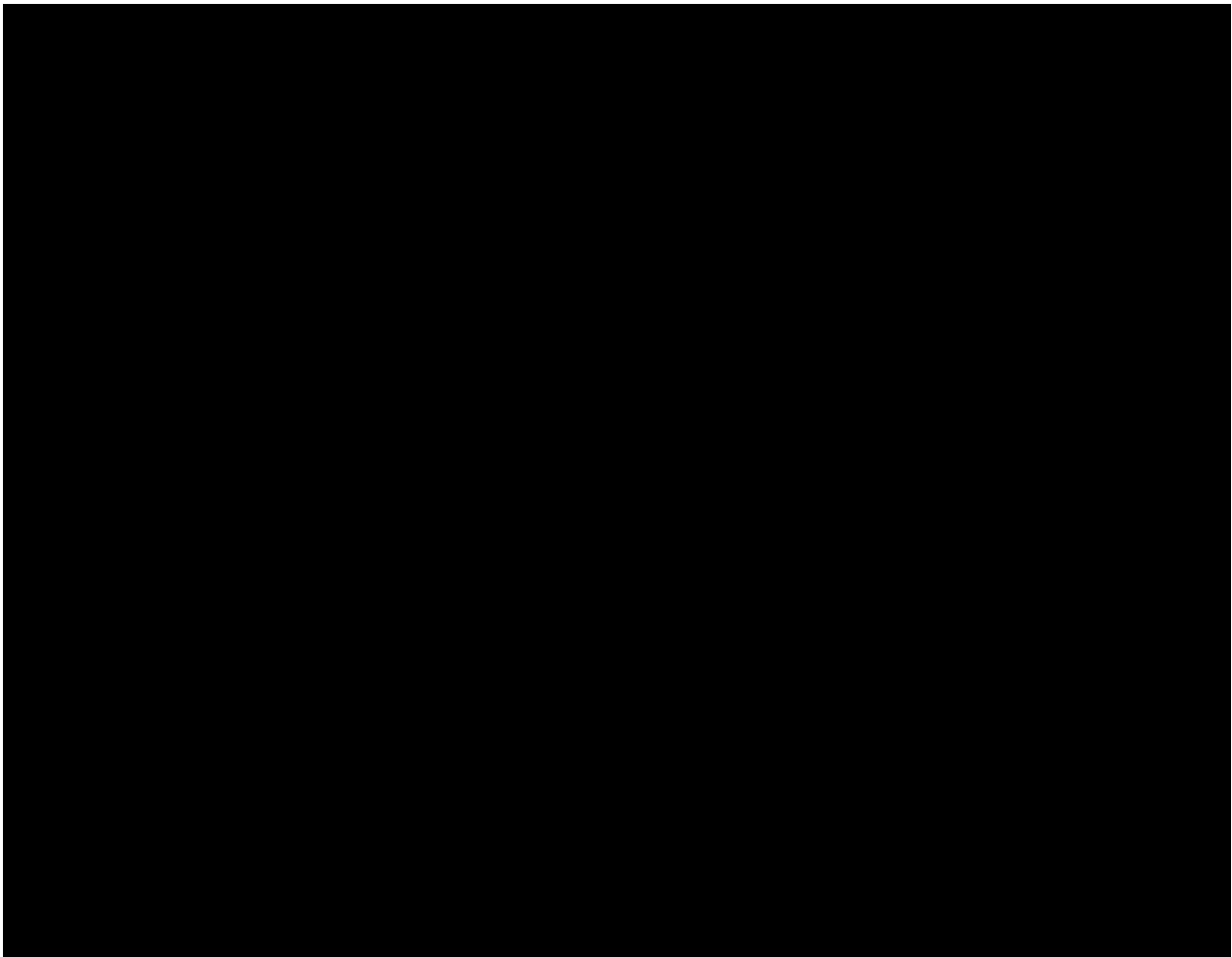
e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati** del **Comune di Ravenna, Prov. RA, Sez. Urb: S, Fg. 71, map. 229**, (alberghi), Viale Romagna n. 221, piano S1-8, Zona Cens. 003, cat. D/02, rendita € 18.600,00.

Gli immobili insistono su una corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla sezione Savio, Foglio 71, map. 229.

La corte degli immobili confina con: recinzioni perimetrali,

[REDACTED]



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Enrico Franciosi del 03.04.1980, Rep. 1242 registrato a Rimini il 22.04.1980 al n. 2691, si rileva che: *“La Società [redacted] a – società per azioni” [...] cede e vende alla Società [redacted] [...] il seguente immobile: fabbricato da cielo a terra*

ad uso alberghiero, denominato Hotel Fiesole” (N.B.: vecchia denominazione dell’Hotel Classic) “, sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Viale Romagna n. 221 angolo Via Faenza n. 2 e distinto nel N.C.E.U. di detto Comune alla Partita 22889, P.T. 1-2-34-5-6, classe 3, cat. D/2 rendita £. 40.000. Confini: Viale Romagna, Via Faenza e Arenile. Detto immobile sorge su terreno censito nel N.C.T. di Ravenna al Foglio 71, n. 229 e 230 [...]. Patti e Condizioni: 1) – L’immobile viene venduto ed accettato dello stato come attualmente si trova, con ogni sua azione, ragione, accessione, adiacenze, aderenze, pertinenze, fissi e semifissi, servitù qualsiasi, se e come esistenti, così come attualmente posseduto dalla società alienante a cui pervenne in forza di compravendita a rogito del Dott. Luigi Vaccaro notaio in Roma, in data 10/01/1980 repertorio n. 319816/13369 registrato a Roma il 22/01/1980.”

Dal contratto di locazione con Telecom Italia Mobile del 11/02/1999 prot. n. 729/99, si rileva che: “ART. 1- Oggetto – La Società XXXXXXXXXX in qualità di proprietaria, concede in locazione al conduttore, un locale di mq. 14 circa e lo spazio di copertura necessario per l’installazione dei supporti di antenna e relative antenne, sito nel Comune di Ravenna, località Lido di Savio, via Faenza n° 5, al foglio 71-B, particella 229, il tutto come risulta dalle allegate planimetrie che, sottoscritte dalle parti, si uniscono alla scrittura come parte integrante e sostanziale. Il locatore dichiara che sugli spazi locati non insistono diritti di terzi che possano in alcun modo limitarne la piena disponibilità e si impegna far rispettare il presente contratto anche in caso di alienazione o cessione dell’area. [...]

ART. 2 - Durata – [...] La locazione avrà la durata di anni 9 (nove), rinnovabili tacitamente di 6 (sei) anni in 6 (sei) anni, se una delle parti non avrà inviato disdetta mediante lettera raccomandata almeno 12 mesi prima della scadenza contrattuale. [...] Le parti convengono che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore mediante raccomandata A.R., almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

ART. 3 - Canoni – Il canone annuo di locazione è convenuto in £. 24.000.000 (ventiquattromilioni), più IVA, in rate annuali anticipate, di £. 24.000.000 (ventiquattromilioni) più IVA ciascuna, da corrispondersi entro la prima decade dell'anno [...]. L'aggiornamento del canone decorrerà automaticamente dall'inizio del secondo anno senza che il locatore ne faccia richiesta, in misura percentuale pari al 75% delle variazioni, verificatesi nell'anno precedente, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. È vietata la cessione dei crediti derivanti dal presente contratto salvo diverso accordo tra le parti.

ART. 4 – Scopo della locazione – Gli ambienti locati saranno utilizzati dal conduttore per l'installazione di una stazione radio base per il servizio pubblico di telefonia mobile. Il conduttore potrà a sue cure e spese: eseguire nel locale lavori di adattamento, manutenzione e gestione degli impianti; [...]. Il locatore garantisce al conduttore l'accesso in qualsiasi momento agli spazi locati e relative strutture per ogni necessità di servizio.”

L'area scoperta comprende sul lato Nord anche metà della strada

denominata “Via Faenza” (fino all’asse della strada), che consente l’accesso alla porzione di spiaggia di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e alla spiaggia di proprietà del Demanio, e che quindi costituisce servitù di passaggio per l’accesso al mare ed alle strutture balneari.

Non siamo a conoscenza se tale viabilità sia concessa in utilizzo pubblico al Comune e/o altri.



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva una discrepanza tra l’attuale identificazione catastale e la descrizione dell’identificazione catastale indicata nell’atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi in quanto sono presenti alcune difformità di lieve entità, quali la realizzazione e/o modifica di partizioni interne e la modifica di alcuni muri bassi dei balconi.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali. A tale proposito si rimanda alle tavole di confronto tra Stato di fatto e Stato Autorizzato e Stato di Fatto e Catasto.

Si precisa inoltre che sono in corso lavori volti all’efficientamento energetico (vedasi titolo tavola precedente edilizio), e che tali interventi non riguardano le difformità sopra riportate.



PROPRIETA’ (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all’acquisto dei

beni, ecc.)

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

[REDACTED]

Dall'atto di fusione di società per incorporazione tra [REDACTED]

[REDACTED] (società incorporata) a rogito Notaio Dott. Forlini Andrea del 16.12.2006, Rep. n° 7299, registrato a Ravenna il 20.12.2006 al n° 3508, si rileva che il bene oggetto di pignoramento denominato "Hotel Classic" viene volturato alla società [REDACTED] che subentra in tutto il patrimonio della società incorporata. Dall'atto infatti si rileva che: "[...] conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – Le società [REDACTED] della società [REDACTED], come sopra rappresentante, si dichiarano fuse mediante incorporazione della società [REDACTED] della società [REDACTED] [REDACTED] in dipendenza delle citate delibere assunte il 30 ottobre 2006. Conseguentemente la società [REDACTED] [REDACTED] subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata e in tutte le ragioni, le azioni, i diritti, come pure in tutti gli obblighi, gli impegni, le passività di qualunque natura, assumendo di provvedere alla estinzione di tutte indistintamente le passività alle convenute scadenze e pattuizioni"

Inoltre "ARTICOLO 2 – [...] Ai fini delle opportune trascrizioni e volture presso i competenti uffici, il comparente dichiara che nel patrimonio della

società incorporata è compreso il seguente bene immobile: fabbricato da cielo a terra ad uso hotel denominato “Hotel Classic”, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Ravenna, frazione Lido di Savio, Via Faenza n. 5, a confine con Via Faenza, particelle nn. 49 e 51 del foglio 71 del Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio, alvo altri. Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio S/71 n. 229, Via Faenza n. 5, piano: S1-7, zc. 3, cat. D/2, Rce. 18.075,99. L’area coperta e scoperta, quest’ultima di natura pertinenziale, sulla quale insiste il fabbricato in oggetto è distinta del Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio al foglio 71 n. 229, ente urbano di mq. 2.102.”

Si è riscontrato che l’immobile oggetto di pignoramento denominato “Hotel Classic” viene identificato in diversi atti con l’indirizzo “Via Faenza n. 5”, probabilmente dovuto ad un precedente accesso secondario su tale strada laterale; negli atti in cui viene utilizzato questo indirizzo, l’immobile viene anche identificato catastalmente al Foglio 71 Mappale 229, corrispondente all’indirizzo corretto “Viale Romagna n. 221”.

L’esecutato è la società [REDACTED] in liquidazione con sede a Ravenna (RA), località Lido di Savio (RA) via Romagna n.155 C.F. [REDACTED]

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. I.C.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all’Ufficio Entrate di Ravenna. Si riporta quanto è stato riportato da detto ufficio con comunicazione del 26.04.2023 a firma del responsabile Dott. Paolo Fenati nel quale è

riportato, per l'intero immobile, quanto segue: "che il contribuente

ha effettuato i seguenti versamenti:

Imposta Municipale Propria (IMU)				
2012	01/07/2013	CODICE TRIBUTO	3918	€ 11.356,00
2012	01/07/2013	CODICE TRIBUTO	3919	€ 6.347,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3918	€ 1.587,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3925	€ 13.373,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3930	€ 3.318,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3918	€ 1.607,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3925	€ 11.601,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3930	€ 4.579,00

Tassa sui servizi indivisibili (TASI)

Nessun versamento dovuto

Risultano emessi i seguenti accertamenti e avvisi di riscossione coattiva:

- INGIUNZIONE N. 20179970000428180 riferita ad Accertamenti IMU n.ri 1551/2014 e 1550/2012
- INGIUNZIONE N. 20189970001118124 riferita ad Accertamento IMU n.484/2015
- INGIUNZIONE N. 20209970000041273 riferita ad Accertamenti IMU n.ri 361/2016 e 362/2017

"Risultano inoltre emessi e notificati in data 30/01/2023 i seguenti

Accertamenti esecutivi:

- Avviso di Accertamento IMU n.52/2018 € 46.317,00
- Avviso di Accertamento IMU n.53/2019 € 46.090,00
- Avviso di Accertamento IMU n.54/2020 € 45.790,00

Attualizzati alla data odierna e comprensivi di oneri di riscossione come previsto dall'Art. 1 comma 803 L.160/2019."

Tali importi si ritengono a carico della e sono da considerarsi per entrambi gli hotel oggetto della perizia.



PROVENIENZA DEI BENI

Dal contratto di vendita a rogito Notaio Dott. Enrico Franciosi del 03.04.1980, Rep. n° 1242 registrato a Rimini il 22.04.1980 al n° 2691, si

rileva che: “La Società [REDACTED] – società per azioni” con sede in Santarcangelo di Romagna, in persona dell’Amministratore unico Signor [REDACTED]” con sede in Santarcangelo di Romagna, per la quale accettano e acquistano gli Amministratori Signori [REDACTED] il seguente immobile: fabbricato da cielo a terra ad uso alberghiero, denominato [REDACTED] [REDACTED] sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Viale Romagna n. 221 angolo Via Faenza n. 2 e distinto nel N.C.E.U. di detto Comune alla Partita 22889, P.T. 1-2-34-5-6, classe 3, cat. D/2 rendita £. 40.000. Confini: Viale Romagna, Via Faenza e Arenile. Detto immobile sorge su terreno censito nel N.C.T. di Ravenna al Foglio 71, n. 229 e 230, della superficie complessiva di mq. 2102, mentre la superficie reale del terreno è di mq. 1832,50 al netto da strade.”

Dal verbale di trasformazione di società per azioni in società in accomandita semplice, a rogito notaio Dott. Alberto Raponi del 19.02.1985, Rep. n° 117, registrato a Ravenna il 09.05.1985 al n° 18836, si rileva che: “riunita in sede straordinaria l’Assemblea della Società per azioni [REDACTED] [REDACTED] con sede in Santarcangelo di Romagna (FO) per discutere e deliberare [...] delibera: a) – di trasformare la Società dall’attuale forma di società per azioni in quella di Società in accomandita semplice sotto la seguente nuova ragione sociale [REDACTED] – Società in accomandita semplice” e ciò con effetto da giorno odierno.”

Dall’atto di cessione di quote in società in accomandita semplice a rogito Notaio Dott. Giuseppe Romeo del 14.07.2006, Rep. n° 8976,

registrato a Ravenna il 25.07.2006 al n° 2074, si rileva che: “che tra i signori [REDACTED]

[REDACTED] è corrente una società in accomandita semplice sotto la ragione sociale “[REDACTED]”, con sede in Ravenna (RA), frazione Lido di Savio, via Faenza n. 5, numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Ravenna e codice fiscale [REDACTED], R.E.A. n. 102346, capitale sociale di lire 480.000.000 (quattrocentottantamilion) assunto dai soci come segue: [REDACTED]

per lire 240.000.000, quota pari al 50%, socio accomandatario, [REDACTED] per lire 144.000.000, quota pari al 30%, socio accomandante, [REDACTED] [REDACTED]” per lire 96.000.000, quota pari al 20%. Socio accomandante;” e inoltre “[...] si conviene e si stipula quanto segue: [...] i signori [REDACTED] e la società [REDACTED]

[REDACTED] come sopra rappresentata, cedono alla società [REDACTED] società a responsabilità limitata con unico socio, che come sopra rappresentata accetta e acquista, la quota di partecipazione al capitale sociale a ciascuno di essi spettante nella predetta società [REDACTED]”. [...] La società [REDACTED]

[REDACTED], a mezzo come sopra, dichiara che da oggi la società di cui ha testé acquistato l'intero capitale sociale correrà sotto la ragione sociale [REDACTED]” e sarà retta dai

seguenti patti sociali: ART. 1 RAGIONE SOCIALE – È costituita una società in accomandita semplice sotto la ragione sociale [REDACTED] [REDACTED] il cui unico socio è la società [REDACTED]

S.R.L.”. ART. 2 – SEDE – La società ha sede in Comune di Ravenna (RA). [...] ART. 7 – SOCI – La società [REDACTED]” è unico socio nonché accomandatario con responsabilità illimitata.”.

Nell'atto di cessione non vengono citati i beni immobili appartenenti alla società [REDACTED], ma dalla visura catastale storica dell'immobile (censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al foglio 71 map. 229), la suddetta società ne risulta la proprietaria.

Sempre dalla visura catastale storica si rileva che tale proprietà passa poi alla società “[REDACTED]

Successivamente con atto di fusione di società per incorporazione a rogito Notaio Dott. Forlini Andrea del 16.12.2006, Rep. n° 7299, registrato a Ravenna il 20.12.2006 al n° 3508, si rileva che: “[...] conviene e stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – Le società “[REDACTED] della società [REDACTED], come sopra rappresentante, si dichiarano fuse mediante incorporazione della società “[REDACTED]” nella società “[REDACTED] in dipendenza delle citate delibere assunte il 30 ottobre 2006. Conseguentemente la società [REDACTED] subentra di pieno diritto in tutto il patrimonio attivo e passivo della società incorporata e in tutte le ragioni, le azioni, i diritti, come pure in tutti gli obblighi, gli impegni, le passività di qualunque natura, assumendo di provvedere alla estinzione di tutte indistintamente le passività alle convenute scadenze e pattuizioni”

Inoltre “ARTICOLO 2 – [...] Ai fini delle opportune trascrizioni e volture

presso i competenti uffici, il comparente dichiara che nel patrimonio della società incorporata è compreso il seguente bene immobile: fabbricato da cielo a terra ad uso albergo denominato “Hotel Classic”, con annessa area di corte di pertinenza esclusiva, sito in Comune di Ravenna, frazione Lido di Savio, Via Faenza n. 5, a confine con Via Faenza, particelle nn. 49 e 51 del foglio 71 del Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio, alvo altri. Detto immobile risulta distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio S/71 n. 229, Via Faenza n. 5, piano: S1-7, zc. 3, cat. D/2, Rce. 18.075,99. L’area coperta e scoperta, quest’ultima di natura pertinenziale, sulla quale insiste il fabbricato in oggetto è distinta del Catasto Terreni del Comune di Ravenna, sezione Savio al foglio 71 n. 229, ente urbano di mq. 2.102.”

Si è riscontrato che l’immobile oggetto di pignoramento denominato “Hotel Classic” viene identificato in diversi atti con l’indirizzo “Via Faenza n. 5”, probabilmente dovuto ad un precedente accesso secondario su tale strada laterale; negli atti in cui viene utilizzato questo indirizzo, l’immobile viene anche identificato catastalmente al Foglio 71 Mappale 229, corrispondente all’indirizzo corretto “Viale Romagna n. 221”.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 09.05.2023)

ISCRIZIONI

Art. 1022 del 29.05.1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI**

MUTUO FONDIARIO

RINNOVATA CON IPOTECA ART.1095/10.04.2017

* annotam. Art.338/04.02.2004 proroga finanziamento

* annotam. Art.3196/17.07.2007 proroga di finanziamento

Art. 5348 del 08.11.2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 4630/2769 del
05.11.2003

ISCRIZIONE: € 2.625.000,00

SORTE € 1.500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71
M.245.

* annotam. Art.3086/27.08.2009 atto integrativo a contratto di mutuo

* annotam. Art.745/17.04.2014 modifica di condizioni

* annotam. Art.2286/18.07.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.2609/14.08.2019 surrogazione parziale

RETTIFICATA CON IPOTECA ART.5637/25.11.2003

Art. 5637 del 25.11.2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

IN RETTIFICA DELL'IPOTECA ART.5348/2003

A FAVORE:

A CARICO:

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 4630/2769 del
05.11.2003

ISCRIZIONE: € 2.625.000,00

SORTE € 1.500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71
M.245.

In rettifica dell'ipoteca art.5348/08.11.2003 per errata indicazione
dell'importo dello spread.

* annotam. Art.3086/27.08.2009 atto integrativo a contratto di mutuo

* annotam. Art.2287/18.07.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.2610/14.08.2019 surrogazione parziale

Art. 6074 del 16.11.2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE:

– domicilio ipot. Eletto in Cesena Via Cesenatico n.5699

A CARICO:

(debitore non datore di ipoteca

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 6262/3801 del
11.11.2004

ISCRIZIONE: € 1.400.000,00

SORTE € 700.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.244, F.71 M.245.

Art. 3152 del 26.05.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE:

[REDACTED]

A CARICO:

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 8696/5482 del 19.05.2006

ISCRIZIONE: € 2.800.000,00

SORTE € 1.400.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.245.

Art. 161 del 10.01.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A FAVORE:

[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Ravenna Piazza Garibaldi n.6

A CARICO:

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 7345/4314 del
08.01.2007

ISCRIZIONE: € 3.200.000,00

SORTE € 1.600.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

* annotam. Art.1070/18.04.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.1019/26.03.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.2586/13.08.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.416/19.02.2021 surrogazione parziale

Art. 162 del 10.01.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Ravenna Piazza Garibaldi n.6

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 7346/4315 del
08.01.2007

ISCRIZIONE: € 600.000,00

SORTE € 300.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

* annotam. Art.1069/18.04.2018 surrogazione

Art. 164 del 15.01.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

APERTURA DI CREDITO

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Forlimpopoli Piazza Trieste n.17

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 9300/5720 del
14.01.2009

ISCRIZIONE: € 1.000.000,00

SORTE € 500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

Art. 5321 del 23.12.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Forlimpopoli Piazza Trieste n.17

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Montanari Riccardo Repertorio 4939/2498 del
21.12.2009

ISCRIZIONE: € 4.500.000,00

SORTE € 2.250.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna
sez. Savio al F.71 M. 539 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C
F.71 M.299, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.539, (e altri

immobili non oggetto della presente stima).

Art. 1095 del 10.04.2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ART.1022/29.05.1997

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]
[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Fazi Alberto Repertorio 10862/1997 del
27.05.1997

ISCRIZIONE: € 2.220.764,67

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 221 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 299/1 cat. D/2.

* annotam. Art.1071/18.04.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.1020/26.03.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.2587/13.08.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.417/19.02.2021 surrogazione parziale

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 11117 del 18.07.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1915
del 24/06/2022.

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 221 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 299/1 cat. D/2, V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di
Ravenna sez. Savio al F.71 M. 539 cat. D/2.

Nel ventennio preso in esame dalla trascrizione del pignoramento
immobiliare risultano altresì le seguenti formalità trascritte:

- Art.2934/29.02.2008 Costituzione vincolo di destinazione a favore
Regione Emilia Romagna (termine decaduto dal 08.08.2014)

- Art.5878/09.06.2015 Affitto di azienda ultranovennale

Scrittura privata autenticata dal Dr. Riccardo Montanari di Cervia in
data 04.06.2015 rep.9463/5507 trascritta in data 09.06.2015
art.5878 alla società [REDACTED]

Immobile: in Lido di Savio Viale Romagna,155 Ra/S. F.71 M.539
(cat.D/2) e C.T. M.539 e.u. di are 30.00, oltre ad altri omessi.

- Art.6184/15.06.2015 Affitto di azienda ultranovennale

Scrittura privata autenticata dal Dr. Riccardo Montanari di Cervia in
data 12.06.2015 rep.9490/5525 trascritta in data 15.06.2015
art.6184 alla società [REDACTED]

Immobile: in Lido di Savio Viale Romagna,221 Ra/S. F.71 M.229/1
(cat.D/2) e C.T. M.229 e.u. di are 21.02

OSSERVAZIONI: Nessuna come da relazione redatta in data 09.05.2023

dallo Studio Rag. [REDACTED]

Si evidenzia una discordanza nella documentazione depositata sul portale telematico del Tribunale di Ravenna in quanto riporta le iscrizioni art. 456/2019 e art. 1887/2019 non presenti nella ricerca effettuata dallo Studio Rag. [REDACTED]. Tali ipoteche non gravano sui beni oggetto della presente stima ma su immobili differenti (censiti catastalmente al Foglio 71 Mappali 528, 529, 530, 531, 532 del Comune di Ravenna), come si può notare da un confronto con i numeri di mappale degli immobili oggetto di stima e da una verifica con un estratto di mappa catastale.



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura sconterà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Concessione Edilizia n. 673/68 del 12.04.1968, Prot. Gen. n. 41260/67, per la “costruzione di un albergo”, richiesta presentata da [REDACTED]

- Concessione Edilizia in variante n. 1334 del 09.07.1969, Prot. Gen. n. 14580/69 per la “variante a costruzione di albergo con ampliamento sbalzo, sala da pranzo e tettoia parcheggio auto”, richiesta presentata da [REDACTED]
- Condonò n. 6987 del 24.06.1986, Prot. Gen. n. 32060/1986 per “ricavo di cantina al piano seminterrato, ampliamento della sala ristorante, costruzione di tettoia, recinzione e modifiche ai prospetti e costruzione di veranda e ampliamento della sala ristorante”, presentato da “[REDACTED] di [REDACTED]”;
- Concessione Edilizia n. 2798 del 20.12.1988, Prot. Gen. n. 48980 del 12.12.1987, per “tamponamento di porticato per ricavare ampliamento della zona bar-tavernetta dell’Hotel Classic in Lido di Savio via Faenza” presentata da “[REDACTED]”;
- Concessione Edilizia in variante n. E/653/89 del 05.05.1989, Prot. Gen. n. 55266 del 30.12.1988 presentata da [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED];
- Concessione Edilizia n. 228 del 19.05.1989, Prot. Gen. 461/89 del 03.01.1989 per la “costruzione di piscina a servizio dell’Hotel Classic di Lido di Savio”, presentata da “[REDACTED]”;
- Agibilità Prot. Gen. 47271 del 15.12.1990, rilasciata in data 02.03.1992, relativa alla costruzione della piscina (nota: presente verbale di sopralluogo da parte di tecnico comunale in data 27.08.1991 e da incaricato del servizio di igiene pubblica in data 29.02.1992);
- DIA n. 801 del 13.02.1997, Prot. Gen. n. 6485 del 15.02.1997 per

“opere interne”, presentata da “C.I.S.A. S.A.S. di Astolfi Andrea”;

- DIA n. 968 del 18.02.1998, Prot. gen. n. 7238 del 20.02.1998 per “restauro con opere interne e modifiche delle finestre”, presentata da “”;

- DIA n. 6446 del 15.10.1998, Prot. Gen. n. 42584/1998 per “opere interne e vani tecnici esterni”, presentata da “
”;

- DIA in variante n. 804 del 10.02.1999, Prot. Gen. n. 5249/1999, per “opere interne e vani tecnici esterni”, presentata da “
”;

- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA n. 564 del 09.04.1999, Prot. Gen. 7434/99 del 02.03.1999 per “installazione di antenne e strutture di servizio e realizzazione di vano tecnico in locale esistente, sulla copertura di edificio alberghiero sito in Lido di Savio via Faenza n. 5” presentata da 
”;


- PRATICA SUAP Prot. Gen. n. 69343 del 30.06.2011 per “realizzazione/modifica, senza incremento di campo, di un singolo impianto fisso per telefonia mobile, a completamento di rete esistente” presentata da ;

- SCIA IN SANATORIA Prot. Gen. n. 26083/2012 del 12.03.2012, per “modifiche interne ed esterne”, presentata da ”, e successive integrazioni con Prot. Gen. n. 14239 del 01.02.2013, Prot. Gen. n. 59427/2016 del 22.04.2016 e con Prot. Gen. n. 58480/2017 del 10.04.2017;

- SCIA Prot. Gen. n. 78707/2013 del 25.06.2013 per “installazione/modifica di impianti di telefonia mobile” presentata da [REDACTED]
- SCIA Prot. Gen. n. 185714/2019 del 01.10.2019 per “riconfigurazione di una stazione radio base esistente” presentata da [REDACTED]
- SCIA Prot. Gen. n. 216500/2019 del 12.11.2019 per “riconfigurazione di una stazione radio base esistente per telefonica cellulare” presentata da [REDACTED]
- SCIA Prot. Gen. n. 136712/2021 del 02.07.2021 per “riconfigurazione di una stazione radio base esistente del gestore TIM S.p.A. e la realizzazione di una nuova SRB per il gestore Vodafone S.p.A.”, presentata da [REDACTED]
- SCIA Prot. Gen. n. 200975/2021 del 29.09.2021 per “intervento di manutenzione straordinaria” presentata da [REDACTED]
SS.R.L.” – N.B.: pratica relativa ai lavori in corso di realizzazione.

Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- la realizzazione e/o modifica di alcune partizioni interne ai piani interrato, terzo e quarto;
- la modifica di alcuni muretti bassi dei balconi sul fronte Est a tutti i piani adibiti a camere.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge,

accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**. (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 82 Lido di Savio: Spazio urbano titolo VIII Prevalentemente per attività turistica art. VIII.6.13 Strutture ricettive alberghiere art. VIII.6.14 Alberghi non dismessi, *“SU9 – Complessi, edifici, impianti per attività ricettive”*, Elementi di caratterizzazione della città consolidata o in via di consolidamento art. VIII.7.1 *“Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, facoltativi (art. VIII.7.2)”*.

RUE 7.1 - Guida all'inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d'area vasta *“7 - La fascia costiera sud - Classe*, Contesti paesaggistici locali *“7.5 Lido di Classe”*, Morfotipologie paesistiche ricorrenti *“Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile”*, Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: *“Lidi”* – *“Morfologie degli impianti*

urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento”.

RUE 9 - Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: *“Nessun vincolo”.*

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: *“Territorio costiero – fascia di 300 m dalla linea della battigia (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.a)”.*

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: *“Nessun vincolo”.*

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio – Costa: in parte *“Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14”* e in parte *“Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile Art. 3.13”.*

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica (art. 3.20d)”.*

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *“Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”.*

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: *“P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6” e “P1 – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (art. 15)”.*

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: *“Tirante idrico di riferimento –*

Allegato 6 – “*fino a 50 cm*”.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: “*Nessun vincolo*”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: “*Confini Comunali*”.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: “*Area di potenzialità archeologica*”, “*7 fascia costiera - 7E Dossi litoranei di XVII-XX sec*”.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico “*Zona di tutela delle potenzialità archeologiche*” e “*Zona di Tutela 4*”.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un’area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna** (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n. 25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “*Spazio Urbano*”.

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “*Nessun vincolo*”.

-PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “*Aree soggette ad ingressione marina*”, Paesaggio: “*Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe*”.

-PSC 2.4 – Spazio rurale: “*Nessun vincolo*”.

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “*Nessun vincolo*”.

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: *“Nessun vincolo”*.

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative: *“Nessun vincolo”*.

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di

Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1°

Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d'area vasta Art. 33 Co.

3; Spazio urbano Titolo VI *“Città consolidata o in via di*

consolidamento Capo 3° - Prevalentemente per attività

turistica (Art.97)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II

Capo 1°: *“Aree soggette ad ingressione marina Art. 31”*.

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio: Costa *“Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14”* e *“Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile Art. 3.13”*;

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: *“Limite di bacino”*.

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: *“Territorio costiero”*.

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: “*Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica*”.

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: “*Nessun vincolo*”.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 21.01.2023 (alla presenza del sig.

[REDACTED] gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] (in base al contratto di locazione tra la società [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto il 12 giugno 2015 Repertorio n. 9490 Raccolta n. 5525 autenticato dal Notaio Riccardo Montanari).

La durata del contratto di locazione è stabilita in 18 (diciotto) anni con decorrenza dal 1 novembre 2015 per terminare il 31 ottobre 2033. Nell'atto è previsto che alla scadenza la parte affittuaria dovrà riconsegnare l'immobile libero da qualsiasi rapporto di lavoro.

Si ritiene che sarà il Giudice a definire lo stato di occupazione degli immobili ai fini della vendita in relazione al contratto di locazione.

Nel contratto di locazione che si allega è stato convenuto un canone annuo di affitto, per il solo Hotel Classic, pari a complessivi Euro 70.000,00, oltre IVA ai sensi di Legge, da corrispondere dopo il rilascio di regolare fattura.

Si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione. Con e-mail del 09.05.2023 l'Ufficio ha risposto che risulta registrato l'atto per il contratto di locazione tra la società [REDACTED]

[REDACTED] sottoscritto il 12 giugno 2015

Repertorio n. 9490 Raccolta n. 5525 autenticato dal Notaio Riccardo Montanari.

Al momento del sopralluogo risultavano in corso lavori edili in fase di completamento commissionati da [REDACTED] (amministratore unico [REDACTED]) con pratica edilizia SCIA Prot. Gen. n. 200975/2021 del 29.09.2021.

Il giudice dovrà decidere sulla possibilità di proseguimento dei lavori in corso.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE L'Hotel denominato **"Hotel Classic"** è sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, in viale Romagna n. 221 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 229 sub. 1). Il fabbricato si trova a circa 10 Km dal casello autostradale di Cesena e a 20 Km da quello di Ravenna. È facilmente raggiungibile anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia. L'ubicazione è confinante con l'arenile demaniale nel centro della frazione di Lido di Savio.

L'edificio è stato realizzato nel 1968 e terminato negli anni successivi.

Si tratta di fabbricato isolato sui 4 lati prospiciente alla spiaggia (in area compresa tra Via Romagna e la spiaggia) da cielo a terra, caratterizzato

da 9 piani fuori terra (comprensivo di copertura piana calpestabile e copertura “torre” ascensori) e un piano interrato così composti:

- il piano interrato è composto da vano ascensore e montacarichi e da locali servizi;

- il piano terra è adibito in parte ad hall d'ingresso e in parte a zona servizi, alloggi per il personale e locali di archivio; sul fronte Est è presente a centrale termica accessibile dall'esterno;

- al primo piano sono collocati la sala da pranzo vista mare, il locale cucina e altri servizi ad essa legati (dispense e ufficio);

- al piano secondo sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano terzo sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano quarto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano quinto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano sesto sono presenti 10 camere, ognuna con proprio servizio bagno e un balcone, vano ascensore e corridoio;

- al piano settimo la copertura piana ospita un terrazzo (lastrico solare), e due volumi coperti, di cui uno ospitante locali di servizio e l'altro costituisce l'arrivo del vano scale e dell'ascensore;

- l'ultimo piano è costituito dalla copertura piana dei locali di servizio del settimo piano e dal locale macchine dell'ascensore, a cui si accede dal

terrazzo presente al piano inferiore.

In totale l'hotel conta 50 camere dotate di aria condizionata e con vista mare, e altre 3 stanze dedicate ad uso alloggi per il personale.

L'hotel presenta n° 1 ascensore interno.

Annesso al fabbricato ad uso hotel è presente un'area di corte di pertinenza esclusiva nella quale è presente una piscina scoperta di dimensioni 10,61x14,64 m in area prossima alla spiaggia.

L'area scoperta di proprietà comprende sul lato Nord anche metà della strada denominata "Via Faenza" (fino all'asse della strada) e sul lato Est una porzione di arenile di circa 324,77 mq.

Si è riscontrato che l'immobile oggetto di pignoramento denominato "Hotel Classic" viene identificato in diversi atti con l'indirizzo "Via Faenza n. 5", probabilmente dovuto ad un precedente accesso secondario su tale strada laterale; negli atti in cui viene utilizzato questo indirizzo, l'immobile viene anche identificato catastalmente al Foglio 71 Mappale 229, corrispondente all'indirizzo corretto "Viale Romagna n. 221".

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** mista in muratura e in cemento armato.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a tetto piano calpestabile in laterocemento rivestito all'estradosso con guaina.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.

- **Porta ingresso** in alluminio e vetro.
- **Pavimentazioni esterne** pavimentazione in piastrelle di gres lato ingresso su viale Romagna.
- **FINITURE INTERNE**
 - **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica nei bagni delle camere e nel locale cucina.
 - **Porte Interne** legno tamburato.
 - **Finestre e porte-finestre** in alluminio e vetrocamera (assente taglio termico).
 - **Oscuranti** sono presenti tapparelle in pvc nelle camere.
 - **Pavim. Interne** in ceramica.
 - **Bagno** i bagni delle camere sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. I rivestimenti sono in ceramica e la pavimentazione è in ceramica.
- **IMPIANTI** Gli impianti si ritengono funzionanti in quanto l'attività è in esercizio. Gli impianti sono in gran parte sottotraccia. **La struttura alberghiera è dotata di impianto di climatizzazione sia nelle camere che nella sala ristorante.**

Non è stato possibile reperire tutti i certificati di conformità degli impianti.

Sono state reperite le seguenti certificazioni:

- Adeguamento impianto elettrico: illuminazione d'emergenza e quadri elettrici datata 03/04/2013;
- Installazione caldaia a condensazione datata 30/05/2011;
- Certificazione relativa alla verifica del locale centrale termica con generatore termico funzionante a gas metano del 03/12/2013;

- Certificazione relativa alla verifica dell'impianto di adduzione gas metano datata 20/06/2013;
- Dichiarazione di corretta installazione dell'impianto di rilevazione e segnalazione di incendio in tutti i locali di servizio, cucine, zone ristoro e camere datata 02/06/2013;
- **IMPIANTO ASCENSORE** È presente 1 ascensore. Ad oggi non è pervenuto alcun verbale di verifica dell'ascensore.
- **CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO:**
 - Cucina a gas metano ($P > 116$ kW) è dotata di SCIA antincendio presentata il 26/06/2016 regolarmente rinnovata il 13/06/2018;
 - Struttura alberghiera dotata di ammissione al piano di adeguamento (DM 16/03/2012) presentata il 26/06/2013, nella cui pratica sono stati certificati:
 1. Centrale termica a gas metano ($P < 116$ kW);
 2. Impianti elettrici;
 3. Impianto rivelazione ed allarme incendi;
 4. Rete gas metano;
 5. Larghezza vie esodo;
 6. Compartimentazioni centrale telefonica.

In relazione alle certificazioni mancanti:

in accordo con quanto previsto dalla Legge 24/02/2023 n. 14, la Committenza prevede di consegnare la SCIA parziale antincendio entro il 30/06/2023 certificando le seguenti 7 prescrizioni:

1. Resistenza al fuoco delle strutture;

2. Compartimentazione;
3. Corridoi;
4. Scale;
5. Ascensori e montacarichi;
6. Vie di uscita ad uso esclusivo (con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali);
7. Locali adibiti a depositi.

Al momento la struttura alberghiera risulta priva di Certificati di Prevenzione Incendi.

- **ACCESSORI** Piscina interrata di dimensioni 10,61x14,64 m, posta nell'area di pertinenza verso il mare, e area circostante la piscina costituita da pavimentazione in autobloccanti.

In adiacenza alla piscina sono presenti un pergolato ligneo e un gazebo amovibile con struttura metallica.

CONSIDERAZIONI GENERALI

L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio: le finiture all'interno dell'Hotel risultano di qualità assimilabile a quelle di una struttura ricettiva a tre stelle.

Al momento dell'ultimo accesso in data 08.05.2023 era presente un cantiere nelle aree di pertinenza dell'hotel: in particolare si trova montato un ponteggio sui prospetti Sud e Ovest. In data 08/05/2023 il Custode Giudiziario, dottoressa Piombi Barnabé Elisa, ha presentato istanza per conto dell'avvocato [REDACTED] chiedendo l'autorizzazione per lo smontaggio del ponteggio installato dalla ditta [REDACTED]

[REDACTED].

In data 09/05/2023 il Giudice Dott. Samuele Labanca autorizza l'istanza.

Risultano da completare o in corso le seguenti opere:

- smontaggio del ponteggio e pulizia del cantiere;
- tinteggiature esterne;
- ringhiere sui balconi lato Sud e Ovest.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva della struttura alberghiera è di **mq. 2041,62** oltre all'area esterna privata di **circa 1738,23 mq**, comprendenti la piscina di **circa 155,33 mq e 14 posti auto scoperti**.



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico - comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dall’“Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare

dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d'uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,
- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato nello stato occupazionale attuale (con contratto di affitto), sarebbe il seguente:

- **Struttura alberghiera** (sup. commerciale mq 2.041,62) = € 1.917.913,50.

Si nota che alcuni ambienti relativi alla struttura alberghiera sono stati valutati con un livello di qualità inferiore al 100% (come da tabella di stima sottostante).

- *Sup. Comm. **Area esterna privata** (mq 1.738,23 compresa piscina scoperta di mq 155,33 e 14 posti scoperti) = € 311.315,10.*

La corte è stata valutata per una superficie pari a quella dell'immobile al 10% del valore di mercato dell'abitazione, la restante superficie è stata valutata al 2% del valore di mercato dell'abitazione.

Considerando:

- la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 8.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale e sanzioni;
- l'assenza delle Dichiarazione di conformità relative agli impianti, in particolare quella dell'impianto elettrico generale, si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 30.000,00;
- l'assenza di CPI (Certificato di prevenzione incendi) antincendio, si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 60.000,00;
- la presenza dei lavori in corso e di alcuni difetti (pavimentazione balconi da realizzare, completamento ringhiere metalliche lato Est e Sud, tinteggiature da completare sia interne che esterne, smontaggio del ponteggio e pulizia dell'area di cantiere, presenza di infiltrazioni al piano terra dal lastrico solare) si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 35.000,00.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **2.096.228,60**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in:
€ 1.761.844,31

(unmilionesettecentosessantunomilaottocentoquarantaquattro/31).

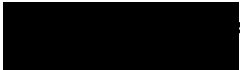
LOTTO 1 - HOTEL CLASSIC								
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commercialee (Sup. lorda x A)	euro/mq sup. virtuale	B = livello qualità.	valore (euro/mq xB)
1	PIANO TERRA							
	locali principali hotel	2,40 m	241,65 mq	100%	241,65 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 241.650,00
	locali servizio	\	21,40 mq	50%	10,70 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 5.350,00
	vano scala interno		17,91 mq	50%	8,96 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 8.955,00
	vano scala esterno		20,29 mq	30%	6,09 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 6.087,00
	n. 14 posti auto scoperti e viabilità		171,42 mq	30%	51,43 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 51.426,00
	piscina		155,33 mq	70%	108,73 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 108.731,00
	pertinenza piscina		242,03 mq	15%	36,30 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 36.304,50
	spiaggia privata		327,81 mq	20%	65,56 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 65.562,00
	strada privata		199,24 mq	5%	9,96 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.962,00
	spazio esterno privato		331,02 mq	10%	33,10 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 33.102,00
	spazio esterno privato - eccedenza su sup. coperta		311,38 mq	2%	6,23 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 6.227,60
2	PIANO INTERRATO							
	locali servizio	1,80 m	294,06 mq	50%	147,03 mq	1000,0 €/mq	30%	€ 44.109,00
3	PIANO PRIMO							
	locali principali hotel	3,00 m	345,23 mq	100%	345,23 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 345.230,00
	vano scala interno		23,86 mq	50%	11,93 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 11.930,00
	vano scala esterno		15,78 mq	30%	4,73 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 4.734,00
	portico/loggia/balcone		24,37 mq	35%	8,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 8.529,50
4	PIANO SECONDO							
	locali principali hotel	3,00 m	210,53 mq	100%	210,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 210.530,00
	vano scala interno		19,33 mq	50%	9,67 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.665,00
	portico/loggia/balcone		59,63 mq	35%	20,87 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.870,50
5	PIANO TERZO							
	locali principali hotel	3,00 m	210,53 mq	100%	210,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 210.530,00
	vano scala interno		19,33 mq	50%	9,67 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.665,00
	portico/loggia/balcone		59,63 mq	35%	20,87 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.870,50
6	PIANO QUARTO							
	locali principali hotel	3,00 m	210,53 mq	100%	210,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 210.530,00
	vano scala interno		19,33 mq	50%	9,67 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.665,00
	portico/loggia/balcone		59,63 mq	35%	20,87 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.870,50
7	PIANO QUINTO							
	locali principali hotel	3,00 m	210,53 mq	100%	210,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 210.530,00
	vano scala interno		19,33 mq	50%	9,67 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.665,00
	portico/loggia/balcone		59,63 mq	35%	20,87 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.870,50
8	PIANO SESTO							
	locali principali hotel	3,00 m	210,53 mq	100%	210,53 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 210.530,00
	vano scala interno		19,33 mq	50%	9,67 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 9.665,00
	portico/loggia/balcone		59,63 mq	35%	20,87 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.870,50
9	PIANO SETTIMO							
	locali servizio	2,00 m	31,67 mq	50%	15,84 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 11.084,50
	vano scala interno		19,24 mq	50%	9,62 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 6.734,00
	terrazzo non praticabile		180,60 mq	10%	18,06 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 12.642,00
10	PIANO OTTAVO							
	locali servizio	2,10 m	8,69 mq	50%	4,35 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 3.041,50
	vano scala esterno		11,95 mq	30%	3,59 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 2.509,50
superficie totale struttura alberghiera=			2704,15 mq	sup. tot. Commerciale=	2041,62 mq	VALORE COMMERCIALE STRUTTURA ALBERGHIERA =		€ 1.917.913,50
superficie totale area esterna privata=			1738,23 mq			VALORE COMMERCIALE AREA ESTERNA PRIVATA =		€ 311.315,10
							VALORE COMMERCIALE TOTALE =	€ 2.229.228,60
Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni								-€ 8.000,00
Detrazione per assenza di dichiarazione di conformità impianti (assenza conformità impianto acqua calda sanitaria, impianto elettrico generale e ascensore)								-€ 30.000,00
Detrazione per assenza CPI (certificato di prevenzione incendio)								-€ 60.000,00
Detrazione per lavori edili in corso (completamento ringhiere, tinteggiature esterne da completare, smontaggio ponteggio e pulizia areaa di cantiere)								-€ 35.000,00
VALORE COMMERCIALE DECURTATO =							€ 2.096.228,60	
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano								-€ 334.384,29
VALORE FINALE =							€ 1.761.844,31	



2° LOTTO



CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI

L'hotel denominato  " è sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, in viale Romagna n. 155 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 539). Il fabbricato si trova a circa 10 Km dal casello autostradale di Cesena e a 20 Km da quello di Ravenna. È facilmente raggiungibile anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia. L'ubicazione è confinante con l'arenile demaniale nel centro della frazione di Lido di Savio.

L'edificio è stato realizzato nel 1963 e terminato negli anni successivi.

Si tratta di fabbricato isolato sui 4 lati prospiciente alla spiaggia (in area compresa tra Via Romagna e la spiaggia) da cielo a terra, caratterizzato da 7 piani fuori terra (comprensivo di copertura piana calpestabile e copertura "torre" ascensori) e un piano seminterrato così composti:

- piano seminterrato con vano tecnico, locali servizi e disimpegno;
- il piano terra è adibito in parte ad hall d'ingresso e in parte a zona servizio questi ultimi usati in modo improprio in quanto adibiti a camere per il personale e in parte ad uso uffici; sulla parte retrostante è presente un portico coperto;

- al primo piano sono collocati la sala da pranzo vista mare, il locale cucina e altri servizi ad essa legati, oltre a n°3 camere da letto con servizi igienici e balcone;

- al piano secondo sono presenti 14 camere con servizi, vano ascensore, corridoio e balconi;

- al piano terzo sono presenti 14 camere con servizi, vano ascensore, corridoio e balconi;

- al piano quarto sono presenti 14 camere con servizi, vano ascensore, corridoio e balconi;

- al piano quinto la copertura piana ospita un terrazzo (lastrico solare), mentre la parte coperta è adibita a vani tecnici e a locali di servizio;

- l'ultimo piano è costituito dalla copertura piana dei locali del quinto piano in cui è presente un vano tecnico.

In totale l'hotel conta n°45 camere dotate di aria condizionata, di cui 19 con vista mare.

L'immobile è dotato di 2 ascensori interni.

Annesso al fabbricato ad uso hotel è presente un'area di corte di pertinenza esclusiva sulla quale insiste un separato corpo di fabbrica ad uso servizi, caratterizzato al piano terra da un bar, cucina e servizi igienici, al piano seminterrato da locale filtro, servizi. Fa parte dell'area esterna anche una piscina scoperta in area prossima alla spiaggia. di dimensioni pari a 20,60 x 8 m, a cui si aggiunge una porzione corrispondente alla gradinata di ingresso di circa 3,20 m. L'area scoperta (identificata al foglio 71 mappale 539) presenta sul lato Nord un corsello carrabile asfaltato che

consente l'accesso al mare ed alle strutture balneari sul litorale di proprietà del Demanio.

Inoltre, nell'area di corte di pertinenza sono presenti 24 posti auto.

L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio:

- le finiture all'interno dell'Hotel risultano di qualità assimilabile a quelle di una struttura ricettiva a tre stelle superior (come da sito internet) ma datate e non di recente rinnovo;
- le finiture esterne, in fase di completamento, risultano essere di buona qualità.

Al momento dell'ultimo accesso in data 08.05.2023 era presente un cantiere nelle aree di pertinenza dell'Hotel in particolare si trova montato un ponteggio sui prospetti Sud ed Ovest. In data 12.05.2023, come da mail ricevuta da [REDACTED] è stato rimosso anche il ponteggio sul prospetto Sud (come si evince dalla relazione fotografica allegata).

Risultano da completare o in corso le seguenti opere:

- smontaggio porzione di ponteggio e pulizia area di cantiere;
- tinteggiature esterne ed interne;
- pavimentazione terrazze;
- ringhiere terrazze fronte Est del fabbricato e su scala esterna lato Sud;

Durante il sopralluogo eseguito in data 08.05.2023 è stato riscontrato un problema di infiltrazioni presenti a livello del soffitto del vano scala che collega la hall d'ingresso al locale sala da pranzo.

La superficie commerciale complessiva della struttura alberghiera è di **mq.**

2347,43 circa oltre all'area esterna privata di mq 2.307,12, comprendente la piscina di **mq 182 circa e 24 posti auto scoperti (e relativa viabilità)**.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catastalmente i beni risultano intestati a:

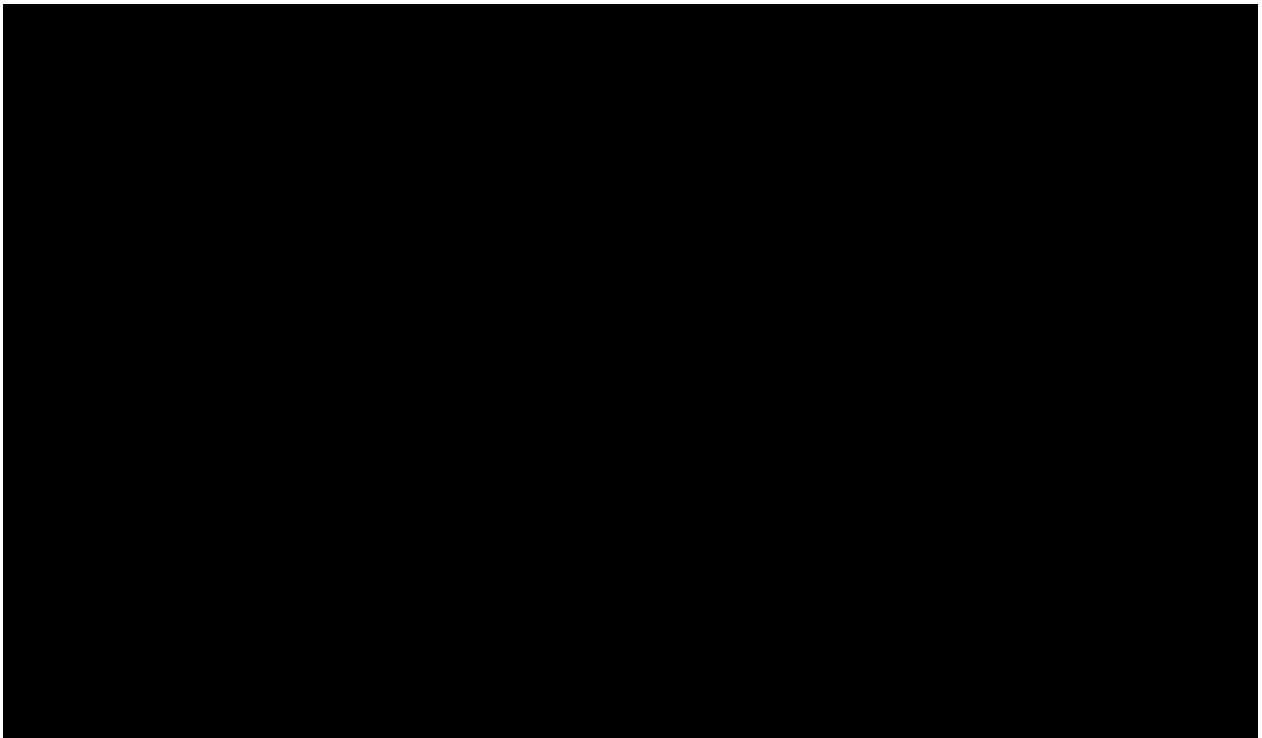
- 

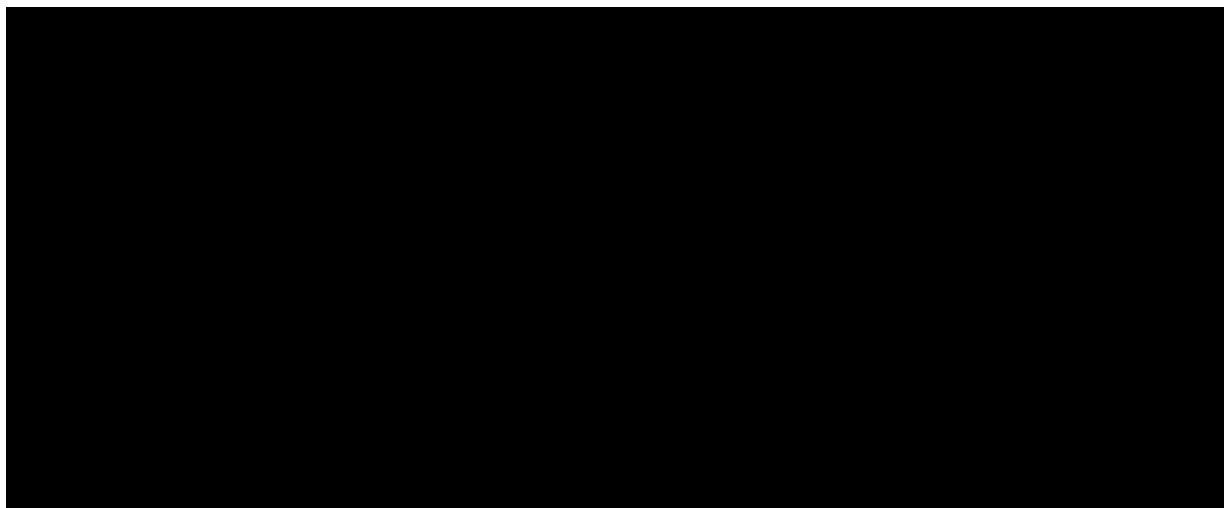

e risultano così identificati:

- **Catasto Fabbricati** del **Comune** di **Ravenna**, **Prov. RA**, **Sez. Urb: S**, **Fog. 71**, **map. 539**, (alberghi), Viale Romagna n. 155, piano S1-7, Zona Cens. 3, cat. D/2, rendita € 16.740,00.

Gli immobili insistono su una corte comune identificata al Catasto Terreni del Comune di Ravenna alla sezione Savio, Foglio 75, map. 539.

La corte dell'immobile confina con: recinzioni perimetrali, ragioni 





ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

L'area scoperta presenta sul lato Nord un corsello carrabile asfaltato che consente l'accesso al mare ed alle strutture balneari sul litorale di proprietà del Demanio, e che quindi costituisce servitù di passaggio per l'accesso al mare e alle strutture balneari.

Non siamo a conoscenza se tale viabilità sia concessa in utilizzo pubblico al Comune e/o altri.

Dagli atti esaminati e riportati in allegato non sono emerse ulteriori servitù.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Non si rileva una discrepanza tra l'attuale identificazione catastale e la descrizione dell'identificazione catastale indicata nell'atto di pignoramento.

Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi anche in

quanto l'immobile è oggetto di lavori in corso d'opera segnalati con Permesso di Costruire n°74 PG. 158054/2014 del 22/12/2014. Si sono riscontrate anche discrepanze con quanto concesso a livello comunale. In particolare le difformità riscontrate tra stato dei luoghi e stato autorizzato riguardano:

- modifica di alcune partizioni interne su tutti i piani;
- modifica di alcune murature esterne di tamponamento e delle aperture;
- mancata realizzazione di scala per accesso alla copertura del fabbricato esterno (zona bar della piscina);
- realizzazione di tamponamento sottoscala esterno lato Sud con creazione di vano tecnico sottoscala;
- allungamento di alcuni balconi posti ai piani delle camere sui fronti est ed Ovest.

Si precisa che, come riportato nella tavola comparativa tra catasto e stato attuale, alcuni ambienti posti al piano con destinazione d'uso servizio, al momento dei sopralluoghi erano impropriamente adibiti a camere per il personale e ad uffici.

Si ritiene necessario un aggiornamento delle planimetrie catastali a fine lavori. A tale proposito si rimanda alle tavole di confronto, allegate alla presente perizia, tra Stato di fatto e Stato Autorizzato e Stato di Fatto e Catasto.



PROPRIETA' (C.F., Stato civile, regime patrimoniale all'acquisto dei

beni, ecc.)

Il bene in oggetto risulta attualmente essere intestato a:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Con atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Romeo del 29.07.2003, Rep. n° 4279, registrato a Ravenna il 07.08.2003 al n° 2998, avviene il passaggio di tutte le quote societarie della "[REDACTED]" dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

L'esecutato [REDACTED] risulta proprietaria dell'immobile in relazione all'atto di trasformazione del Notaio Dott. Giancarlo Pasi del 03.06.2003, Rep. n°144210, trascritto a Ravenna il 19.06.2003 al registro particolare n°8648, con cui in occasione del cambio di denominazione societaria da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

"fabbricato ad uso alberghiero sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Viale Romagna n. 155, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 71 col mappale 244, e dell'attiguo terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 71 col mappale 245 di mq. 2020."

L'esecutato è la società [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Per quanto riguarda i versamenti I.M.U. T.A.S.I. I.C.I. è stata richiesta la certificazione relativa al loro pagamento all'Ufficio Entrate di Ravenna. Si riporta quanto è stato riportato da detto ufficio con comunicazione del 26.04.2023 a firma del responsabile Dott. [REDACTED] nel quale è riportato, per l'intero immobile, quanto segue: *"che il contribuente [REDACTED] ha effettuato i seguenti versamenti:*

Imposta Municipale Propria (IMU)				
2012	01/07/2013	CODICE TRIBUTO	3918	€ 11.356,00
2012	01/07/2013	CODICE TRIBUTO	3919	€ 6.347,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3918	€ 1.587,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3925	€ 13.373,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3930	€ 3.318,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3918	€ 1.607,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3925	€ 11.601,00
2013	30/06/2014	CODICE TRIBUTO	3930	€ 4.579,00

Tassa sui servizi indivisibili (TASI)
Nessun versamento dovuto

Risultano emessi i seguenti accertamenti e avvisi di riscossione coattiva:

- ☐ INGIUNZIONE N. 20179970000428180 riferita ad Accertamenti IMU n.ri 1551/2014 e 1550/2012
- ☐ INGIUNZIONE N. 20189970001118124 riferita ad Accertamento IMU n.484/2015
- ☐ INGIUNZIONE N. 20209970000041273 riferita ad Accertamenti IMU n.ri 361/2016 e 362/2017

"Risultano inoltre emessi e notificati in data 30/01/2023 i seguenti Accertamenti esecutivi:

- ☐ Avviso di Accertamento IMU n.52/2018 € 46.317,00
- ☐ Avviso di Accertamento IMU n.53/2019 € 46.090,00
- ☐ Avviso di Accertamento IMU n.54/2020 € 45.790,00

Attualizzati alla data odierna e comprensivi di oneri di riscossione come previsto dall'Art. 1 comma 803 L.160/2019."

Tali importi si ritengono a carico della [REDACTED] e sono da considerarsi per entrambi gli hotel oggetto della perizia.



PROVENIENZA DEI BENI

Con scrittura privata autenticata dal Notaio Dr. Giancarlo Pasi del 30.01.1990, Rep. n°95142, registrato a Ravenna il 08.02.1990 al n°331, sono state cedute le quote societarie della “ [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria dell’immobile oggetto di pignoramento come da visura storica allegata e da scrittura privata autenticata dal Notaio Dott. Innocenzo Tassinari del 27.12.1984, Rep. n°34205, trascritto ad Imola (BO) il 28.12.1984), e costituita dai Sigg. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Successivamente con atto di trasformazione del Notaio Dott. Giancarlo Pasi del 03.06.2003, Rep. n°144210, trascritto a Ravenna il 19.06.2003 al registro particolare n°8648, si modifica la società in nome collettivo in società a responsabilità limitata; si rileva che: “i Signori [REDACTED]” (non presente atto di passaggio quote societarie da [REDACTED] i

[REDACTED] “quali unici soci della predetta società in nome collettivo “ [REDACTED] [REDACTED] deliberano di trasformare, con effetto dalla data odierna, la predetta società dalla attuale forma in quella di società a responsabilità limitata, sulla base della relazione di stima del patrimonio sociale redatta dal Rag. [REDACTED].” Prosegue “In dipendenza ed in esecuzione della qui deliberata trasformazione, i comparenti convengono e

riconoscono quanto segue:

- 1) La Società assume la denominazione: [REDACTED]
- 2) La Società ha sede in Ravenna, località Lido di Savio, viale Romagna n. 155. [...]
- 8) I comparenti autorizzano la trascrizione e voltura in capo alla Società come sopra trasformata dei beni di compendio sociale, ed in particolare del fabbricato ad uso alberghiero sito in Comune di Ravenna, località Lido di Savio, Viale Romagna n. 155, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 71 col mappale 244, e dell'attiguo terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Ravenna, Sezione Savio, al foglio 71 col mappale 245 di mq. 2020."

Con successivo atto di compravendita a rogito Notaio Dott. Giuseppe Romeo del 29.07.2003, Rep. n° 4279, registrato a Ravenna il 07.08.2003 al n° 2998, avviene il passaggio di tutte le quote societarie della [REDACTED]

[REDACTED] e
[REDACTED]

Si riportano in allegato gli atti citati.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI

(Aggiornati al 09.05.2023)

ISCRIZIONI

Art. 1022 del 29.05.1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

RINNOVATA CON IPOTECA ART.1095/10.04.2017

* annotam. Art.338/04.02.2004 proroga finanziamento

* annotam. Art.3196/17.07.2007 proroga di finanziamento

Art. 5348 del 08.11.2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 4630/2769 del
05.11.2003

ISCRIZIONE: € 2.625.000,00

SORTE € 1.500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71
M.245.

* annotam. Art.3086/27.08.2009 atto integrativo a contratto di mutuo

* annotam. Art.745/17.04.2014 modifica di condizioni

* annotam. Art.2286/18.07.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.2609/14.08.2019 surrogazione parziale

RETTIFICATA CON IPOTECA ART.5637/25.11.2003

Art. 5637 del 25.11.2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

IN RETTIFICA DELL'IPOTECA ART.5348/2003

A FAVORE: [REDACTED]

c.f.:

A CARICO:

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 4630/2769 del
05.11.2003

ISCRIZIONE: € 2.625.000,00

SORTE € 1.500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71
M.245.

In rettifica dell'ipoteca art.5348/08.11.2003 per errata indicazione
dell'importo dello spread.

* annotam. Art.3086/27.08.2009 atto integrativo a contratto di mutuo

* annotam. Art.2287/18.07.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.2610/14.08.2019 surrogazione parziale

Art. 6074 del 16.11.2004

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

A FAVORE:

A CARICO:

(debitore non datore di ipoteca Real S.r.l. sede Cervia)

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 6262/3801 del
11.11.2004

ISCRIZIONE: € 1.400.000,00

SORTE € 700.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.244, F.71 M.245.

Art. 3152 del 26.05.2006

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]

sede Cesena c.f.: [REDACTED] – domicilio ipot. Eletto in Cesena Via Cesenatico n.5699

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Romeo Giuseppe Repertorio 8696/5482 del 19.05.2006

ISCRIZIONE: € 2.800.000,00

SORTE € 1.400.000,00

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 244 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.245.

Art. 161 del 10.01.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Ravenna Piazza Garibaldi n.6

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 7345/4314 del

08.01.2007

ISCRIZIONE: € 3.200.000,00

SORTE € 1.600.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

* annotam. Art.1070/18.04.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.1019/26.03.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.2586/13.08.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.416/19.02.2021 surrogazione parziale

Art. 162 del 10.01.2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

A FAVORE:

[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Ravenna Piazza Garibaldi n.6

A CARICO:

[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 7346/4315 del
08.01.2007

ISCRIZIONE: € 600.000,00

SORTE € 300.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

* annotam. Art.1069/18.04.2018 surrogazione

Art. 164 del 15.01.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
APERTURA DI CREDITO

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Forlimpopoli Piazza Trieste n.17

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Forlini Andrea Repertorio 9300/5720 del
14.01.2009

ISCRIZIONE: € 1.000.000,00

SORTE € 500.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.299.

Art. 5321 del 23.12.2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

A FAVORE: [REDACTED]

[REDACTED]

Domicilio ipot. Eletto in Forlimpopoli Piazza Trieste n.17

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Montanari Riccardo Repertorio 4939/2498 del
21.12.2009

ISCRIZIONE: € 4.500.000,00

SORTE € 2.250.000,00

GRAVA in Ravenna V. Faenza n. 5 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio
al F.71 M. 299 cat. D/2, V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna
sez. Savio al F.71 M. 539 cat. D/2, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C
F.71 M.299, Catasto Terreni di Ravenna Sezione C F.71 M.539, (e altri
immobili non oggetto della presente stima).

Art. 1095 del 10.04.2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

IN RINNOVAZIONE DELL'IPOTECA ART.1022/29.05.1997

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]
[REDACTED]

Pubblico Ufficiale Notaio Fazi Alberto Repertorio 10862/1997 del
27.05.1997

ISCRIZIONE: € 2.220.764,67

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 221 Catasto Fabbricati di Ravenna sez.
Savio al F.71 M. 299/1 cat. D/2.

* annotam. Art.1071/18.04.2018 surrogazione parziale

* annotam. Art.1020/26.03.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.2587/13.08.2019 surrogazione parziale

* annotam. Art.417/19.02.2021 surrogazione parziale

TRASCRIZIONI CONTRO

Art. 11117 del 18.07.2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI

A FAVORE: [REDACTED]

A CARICO: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 1915

del 24/06/2022.

GRAVA in Ravenna V. Romagna n. 221 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 299/1 cat. D/2, V. Romagna n. 155 Catasto Fabbricati di Ravenna sez. Savio al F.71 M. 539 cat. D/2.

Nel ventennio preso in esame dalla trascrizione del pignoramento immobiliare risultano altresì le seguenti formalità trascritte:

- Art.2934/29.02.2008 Costituzione vincolo di destinazione a favore Regione Emilia Romagna (termine decaduto dal 08.08.2014)

- Art.5878/09.06.2015 Affitto di azienda ultranovennale

Scrittura privata autenticata dal Dr. Riccardo Montanari di Cervia in data 04.06.2015 rep.9463/5507 trascritta in data 09.06.2015 art.5878 alla società [REDACTED]

Immobile: in Lido di Savio Viale Romagna,155 Ra/S. F.71 M.539 (cat.D/2) e C.T. M.539 e.u. di are 30.00, oltre ad altri omessi.

- Art.6184/15.06.2015 Affitto di azienda ultranovennale

Scrittura privata autenticata dal Dr. Riccardo Montanari di Cervia in data 12.06.2015 rep.9490/5525 trascritta in data 15.06.2015 art.6184 alla società [REDACTED]

Immobile: in Lido di Savio Viale Romagna,221 Ra/S. F.71 M.229/1 (cat.D/2) e C.T. M.229 e.u. di are 21.02

OSSERVAZIONI: Nessuna come da relazione redatta in data 09.05.2023 dallo Studio Rag [REDACTED]

Si evidenzia una discordanza nella documentazione depositata sul portale telematico del Tribunale di Ravenna in quanto riporta le iscrizioni art. 456/2019 e art. 1887/2019 non presenti nella ricerca effettuata dallo Studio Rag. [REDACTED] Tali ipoteche non gravano sui beni oggetto della presente stima ma su immobili differenti (censiti catastalmente al Foglio 71 Mappali 528, 529, 530, 531, 532 del Comune di Ravenna), come si può notare da un confronto con i numeri di mappale degli immobili oggetto di stima e da una verifica con un estratto di mappa catastale



REGIME FISCALE

La vendita dei beni oggetto della presente procedura scontrerà la tassazione per i trasferimenti immobiliari prevista dal D.L. n°223/06, convertito in Legge 248/06 aggiornato dal D.L. del 22.06.2012 n. 83 e successive modifiche ed integrazioni.



REGOLARITA' EDILIZIA, DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad effettuare una ricerca delle pratiche edilizie relative agli immobili eseguendo una ricerca e successivo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ravenna per prendere visione e copia delle seguenti pratiche edilizie presentate:

- Domanda di autorizzazione lavori edili n. 601 del 11.04.1963, Prot. Gen. n. 6092/63 per “la costruzione di edificio ad uso hotel estivo in località Lido di Savio” presentato da [REDACTED]
- Variante n. 960 del 15.06.1964 Prot. Gen. n. 18453/1964 alla

domanda di autorizzazione dei lavori, per “l’eliminazione di n°4 balconi sui lati Nord e Sud del 3° piano, nella costruzione del parapetto, nella costruzione della parete di scala che porta al tetto e nella costruzione di una veranda-abbaino” presentato da [REDACTED];

- Domanda di autorizzazione lavori edili in variante n. 1271 del 16.06.1967 Prot. Gen. n. 3046/67 per “piccole varianti interne apportate al fabbricato” presentato da [REDACTED]

- Concessione edilizia n. 1575 del 19.10.1989 Prot. Gen. n. 26044 del 19.06.1989 per “ampliamento e ristrutturazione di edificio alberghiero in Lido di Savio Viale Romagna 155” presentato dalla ditta Soc. [REDACTED]

[REDACTED] (nota bene: concessione edilizia decaduta con comunicazione del 15.12.1990 per mancato inizio lavori entro un anno dal rilascio della concessione);

- Concessione edilizia n. 103 del 26.01.1991 Prot. Gen. n. 19724 del 12.05.1990 per “la ristrutturazione [REDACTED] e costruzione piscina” presentato da [REDACTED] e successiva variante in corso d’opera presentata il giorno 08.10.93 e rilasciata con il n.977 del 02.06.94;

- Concessione n. 730 del 10.04.1993 Prot. Gen. 9591 del 09.03.1993 per “installazione di un’insegna luminosa in Lido di Savio Viale Romagna n.155” presentato dalla ditta [REDACTED]. (nota bene: concessione scaduta);

- Concessione n. 1542 del 07.07.1994 Prot. Gen. 8732 del 04.03.1994 per “installazione di un’insegna luminosa a plafone bifacciale in Lido di

Savio Viale Romagna n.155” presentato dalla ditta Soc. [REDACTED];

- Concessione Prot. Gen. 19279 del 23.05.2002 per “varianti alla Concessione n.977/94 del 02/06/1994; principali modifiche hanno interessato la piscina ed i relativi servizi, oltre a piccole modifiche interne al fabbricato principale” presentato da [REDACTED] e C. (nota bene: la Concessione P.G. 19279/02 è stata richiesta necessariamente in quanto la variante in corso d’opera alla concessione edilizia n.103/91 presentata il giorno 08.10.93 era stata rilasciata il 02.06.94 (P.G. 977) facendo decadere la concessione originaria (n.103/91) il 26.01.94 prima del rilascio della variante in corso d’opera);
- DIA Prot. Gen. 24612 del 15.04.2004 per installazione di nuovo impianto di riscaldamento ad acqua calda presentata da [REDACTED] legale rappresentante “[REDACTED]”
- Permesso di costruire in sanatoria (Concono) n. 817 del 07.12.2007, Prot. Gen. 35839 del 13.05.2004 per opere già realizzate “modifiche in struttura ricettiva per tamponamento di terrazzo coperto con ampliamento della sala da pranzo, modifiche interne ai vari piani, eliminazione scala esterna, nuova pensilina, nuovo vano tecnico in copertura, spostamento e diversa conformazione del corpo servizi posto nell’area esterna con modifiche alla sistemazione di quest’ultima ed alla piscina” presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante di Soc. [REDACTED] successiva integrazione Prot. Gen. 52174 del 30.05.2007, Prot. Gen. 93047 Del 10.10.2007;
- Richiesta autorizzazione per esecuzione di nuove opere o modifica ad

opere esistenti nell'ambito dei 30 metri dal confine demaniale marittimo ex. Art 55 Codice navigazione (in Sanatoria) Prot. Gen. 34533 del 21.03.2013 per "lavori eseguiti nell'ottobre 2009 presso la struttura alberghiera consistenti in:

- modifiche alle recinzioni con realizzazione di scale esterne;
- realizzazione di due docce lava piedi;
- realizzazione di un pergolato;
- demolizione di muretto divisorio tra la zona piscina e la zona bar;
- modifiche interne al locale bar"

richiedente [REDACTED] in qualità di legale rappresentante di [REDACTED]

[REDACTED], parere favorevole ricevuto con Prot. gen. 43818/2013;

- Permesso di costruire in sanatoria n.187 del Prot. Gen. 45039 dell'11.04.2014, con successiva integrazione Prot. gen. 101547 del 25.08.2014 e rilasciata in data 09.12.2014 con Prot. Gen. 151966, relativa a "varie modifiche in struttura alberghiera" presentato da [REDACTED] legale rappresentante di [REDACTED]";

- Richiesta autorizzazione per esecuzione di nuove opere o modifica ad opere esistenti nell'ambito dei 30 metri dal confine demaniale marittimo ex. Art 55 Codice navigazione Prot. Gen. 144377 del 21.11.2014, per "ampliamento di una struttura alberghiera denominata [REDACTED], presentata da [REDACTED], parere favorevole ricevuto con Prot. gen. 150356/2014;

- Permesso di costruire n. 74 Prot. Gen. 158054 del 22.12.2014, rilasciato con P.G. 63300 del 07.05.2015, per lavori di ampliamento di

albergo denominato “Hotel Tokio”, presentata da [REDACTED]
[REDACTED] e successive integrazioni Prot. Gen. 33747
del 13.03.2015, Prot. gen. 56548 del 24.04.2015;

- Comunicazione inizio lavori Prot. Gen. 61361 del 27.04.2016, relativa al Permesso di Costruire n. 74 Prot. Gen. 158054 del 22.12.2014, presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante di “[REDACTED]
[REDACTED]

- Comunicazione proroga fine lavori relativa al permesso di Costruire n. 74, Prot. Gen. 61646 del 09.04.2018, presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante di “[REDACTED]”;

- Comunicazione proroga fine lavori relativa al permesso di Costruire n. 74, Prot. Gen. 133432 del 24.06.2022 presentata da [REDACTED] in qualità di legale rappresentante di [REDACTED].

Dal confronto tra i documenti autorizzativi comunali visionati e lo stato di fatto si sono riscontrate alcune discrepanze, in particolare:

- Modifica di alcune partizioni interne su tutti i piani;
- Modifica di alcune murature esterne di tamponamento e di aperture;
- Mancata realizzazione di scala per accesso alla copertura del fabbricato esterno (zona bar della piscina);
- Realizzazione tamponamento sottoscala esterno lato Sud con creazione di vano tecnico sottoscala;
- Allungamento di alcuni balconi posti ai piani delle camere sui fronti Est ed Ovest.

Si precisa che, come riportato nella tavola comparativa tra stato legittimo e stato attuale, alcuni ambienti posti al piano seminterrato e terra con destinazione d'uso servizio, al momento dei sopralluoghi erano impropriamente adibiti a camere per il personale e ad uffici.

Attualmente sono in corso lavori legittimati da titolo edilizio Permesso di costruire n°74 PG. 158054/2014 del 22/12/2014.

Si ritiene necessaria una pratica in variante e/o nuova pratica in sanatoria.

Si ritiene che non ci siano difformità che impediscano la commercializzazione del bene.

L'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380 e della L. 47/85 e successive modificazioni.

Urbanisticamente i beni oggetto di stima sono inseriti in un'area destinata dal **Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Ravenna (RUE)**. (adottato il 03.07.08 con Delibera di C.C. n. 64552/102, approvato il 28.07.09 con Delibera di C.C. n. 77035/133, e divenuto operativo con la pubblicazione sul BUR n°152/2009 il 26/08/2009) e successive modifiche come di seguito riportato:

RUE 2 – Regimi normativi della città esistente e del territorio extraurbano – Tavola 82 Lido di Savio: Spazio urbano titolo VIII Prevalentemente per attività turistica art. VIII.6.13 Strutture ricettive alberghiere art. VIII.6.14 Alberghi non dismessi, “*SU9 – Complessi, edifici, impianti per attività ricettive*”, Elementi di caratterizzazione della città

consolidata o in via di consolidamento art. VIII.7.1 *“Centralità e/o assi di valorizzazione commerciale e turistica, facoltativi (art. VIII.7.2)”*.

RUE 7.1 Guida all’inserimento paesaggistico degli interventi CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO E CONTESTI PAESISTICI LOCALI – foglio sud: Contesti paesaggistici d’area vasta *“7 - La fascia costiera sud -Classe,* Contesti paesaggistici locali *“7.5 Lido di Classe”,* Morfotipologie paesistiche ricorrenti *“Morfologia costiera caratterizzata da una sequenza trasversale ricorrente composta da bonifiche con rete regolare di strade e canali a maglie larghe, insediamento costiero, arenile”,* Caratteri antropici del paesaggio – Città lineare della costa: *“Lidi” – “Morfologie degli impianti urbani recenti, consolidati o in via di consolidamento”*.

RUE 9 Aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi della parte terza del D:LGS 42/2004: “Nessun vincolo”.

RUE 10.1 – Overlay vincoli paesaggistici vigenti ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio art. 136 e art. 142: *“Territorio costiero – fascia di 300 m dalla linea della battigia (D.Lgs. 42/2004 art.142 lett.a)”*.

RUE 10.2 – Overlay vincoli ambientali vigenti: “Nessun vincolo”.

RUE 10.3.1 – Overlay sintesi del PTCP: Tutela dei sistemi ambientali e delle risorse naturali e storico-culturali: Sistemi e zone strutturanti la forma del territorio – Costa: in parte *“Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14”* e in parte *“Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile Art. 3.13”*.

RUE 10.3.2 – Overlay sintesi del PTCP: dossi, paleodossi e sistemi dunosi: *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentale paesistica*

(art. 3.20d)".

RUE 10.3.3 – Overlay sintesi del PTCP: Piano Provinciale di Gestione dei Rifiuti (PPGR) e Piano Regionale di Tutela delle Acque (PRTA): *“Aree non idonee alla localizzazione di impianti di smaltimento e recupero di rifiuti urbani, speciali e speciali pericolosi”*.

RUE 10.4 – Overlay Piani stralcio di bacino – Rischio idrogeologico: *“P2 – Aree di potenziale allagamento Art. 6” e “P1 – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (art. 15)”*.

RUE 10.4.1 – Overlay direttiva verifiche idrauliche e accorgimenti tecnici – Piani stralcio Bacino Fiumi Romagnoli: *“Tirante idrico di riferimento – Allegato 6 – “fino a 50 cm”*.

RUE 10.5 – Overlay canali rete scolanti – Consorzi Bonifica: *“Nessun vincolo”*.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 06 Carta Archeologica del territorio comunale: *“Confini Comunali”*.

RUE 12a – Quadro Conoscitivo – Tavola QC 10 Carta delle potenzialità archeologiche del territorio: *“Area di potenzialità archeologica”, “7 fascia costiera - 7E Dossi litoranei di XVII-XX sec”*.

RUE 12b – Carta Archeologica Tavola CA 02 – Lido di Savio. Zone ed elementi di interesse archeologico *“Zona di tutela delle potenzialità archeologiche” e “Zona di Tutela 4”*.

I beni oggetto di stima sono inoltre inseriti in un'area destinata dal **Piano Strutturale Comunale (PSC) Comune di Ravenna** (adottato Delibera di C.C.P.V. n. 117/2005 del 23.06.2005; approvato Delibera di C.C.P.V. n.

25/2007 del 27.02.2007 e pubblicato B.U.R. n. 57 del 26.04.2007, come di seguito riportato:

-PSC 2.1 – Sintesi degli Spazi e dei Sistemi: “*Spazio Urbano*”.

-PSC 2.2 – Spazio Naturalistico: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.3 – Sistema paesaggio - ambientale: “*Aree soggette ad ingressione marina*”, Paesaggio: “*Contesti paesistici di area vasta: 7- La fascia costiera sud - Classe*”.

-PSC 2.4 – Spazio rurale: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 a – Sistemi della mobilità e delle attività produttive: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.5 b – Sistemi della mobilità ciclabile: “Nessun vincolo”.

-PSC 2.6 – Emergenze culturali, turistiche e ricreative – Polarità attrattive culturali: “Nessun vincolo”.

-PSC 3 - Spazi e sistemi – foglio 23 Lido di Classe – Lido di Savio: Sistema di paesaggio ambientale Titolo II Capo 1° Paesaggio Art. 33 Contesti paesistici d’area vasta Art. 33 Co. 3; Spazio urbano Titolo VI “Città consolidata o in via di consolidamento Capo 3° - Prevalentemente per attività turistica (Art.97)”; Sistema paesaggistico ambientale Titolo II Capo 1°: “Aree soggette ad ingressione marina Art. 31”.

-PSC D.1.1.a – Carta dei vincoli sovraordinati: sintesi del PTCP: Vincoli e disciplina sovraordinata – sistemi e zone strutturanti la forma del territorio: Costa “*Zone urbanizzate in ambito costiero Art. 3.14*” e “*Zone di riqualificazione della costa e dell’arenile Art. 3.13*”;

-PSC D.1.1.c – Piani di Bacino: aree a rischio di inondabilità - Vincoli e

disciplina sovraordinata – aree a rischio di inondabilità: *“Limite di bacino”*.

-PSC D.1.3.a – Carta dei vincoli indotti: fasce di rispetto elettrodotti alta tensione - Vincoli e disciplina sovraordinata: *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.1 – Aree soggette a vincolo paesaggistico – Ricognizione delle aree vincolate ai sensi della L.R. 31/2002, art. 46: *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.2 – Carta dei vincoli paesaggistici vigenti – Ambiti di tutela: *“Territorio costiero”*.

-PSC G.1.3 – Carta dei vincoli ambientali vigenti – Parco Delta del Po e aree di protezione degli habitat – Vincolo Idrogeologico (aree urbanizzate): *“Nessun vincolo”*.

-PSC G.1.4 – Carta dei vincoli e disciplina sovraordinata – Ambiti di tutela: *“Sistemi dunosi costieri di rilevanza storico documentaria paesistica”*.

-PSC G.2.1 – Carta per la qualità del Territorio: *“Nessun vincolo”*.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo del 21.01.2023 (alla presenza del sig.

[REDACTED] gli immobili risultavano occupati da [REDACTED] (in base al

contratto di locazione tra la società [REDACTED]

[REDACTED] sottoscritto il 4 giugno 2015 Repertorio n. 9463 Raccolta n. 5507 autenticato dal Notaio Riccardo Montanari).

La durata del contratto di locazione è stabilita in 18 (diciotto) anni con decorrenza dall' 4 giugno 2015 per terminare il 3 giugno 2033. Nell'atto è previsto che alla scadenza la parte affittuaria dovrà riconsegnare

l'immobile libero da qualsiasi rapporto di lavoro.

Si ritiene che sarà il Giudice a definire lo stato di occupazione degli immobili ai fini della vendita in relazione al contratto di locazione.

Nel contratto di locazione che si allega è stato convenuto per il solo [REDACTED] un canone annuo di affitto pari a complessivi Euro 65.000,00, oltre IVA ai sensi di Legge (da corrispondere dopo il rilascio di regolare fattura).

Si è provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate eventuali contratti di locazione. Con e-mail del 09.05.2023 l'Ufficio ha risposto che risulta registrato l'atto per il contratto di locazione tra la società [REDACTED] [REDACTED] sottoscritto il 4 giugno 2015 Repertorio n. 9463 Raccolta n. 5507 autenticato dal Notaio Riccardo Montanari.

Al momento del sopralluogo risultavano in corso lavori edili in fase di completamento commissionati da [REDACTED] (legale rappresentante [REDACTED] con pratica edilizia Permesso di Costruire n. 74 Prot. Gen. 158054 del 22.12.2014, rilasciato con P.G. 63300 del 07.05.2015.

Il giudice dovrà decidere sulla possibilità di proseguimento dei lavori in corso.



DESCRIZIONE DEI BENI

UBICAZIONE-TIPOLOGIA-COMPOSIZIONE L'hotel denominato **"Hotel Tokio"** è sito nel Comune di Ravenna in località Lido di Savio, in viale Romagna n. 155 (identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ravenna, Sezione Urbana S, al Foglio 71 map. 539). Il fabbricato si trova a circa 10

Km dal casello autostradale di Cesena e a 20 Km da quello di Ravenna. È facilmente raggiungibile anche dall'Aeroporto di Rimini e attraverso la superstrada E55, dalle Marche, dall'Umbria e dalla Toscana. Nel raggio di pochi chilometri è collegato con il parco nazionale delle Saline di Cervia e con il parco divertimenti di Mirabilandia. L'ubicazione è confinante con l'arenile demaniale nel centro della frazione di Lido di Savio.

L'edificio è stato realizzato nel 1963 e terminato negli anni successivi.

Si tratta di fabbricato isolato sui 4 lati prospiciente alla spiaggia (in area compresa tra Via Romagna e la spiaggia) da cielo a terra, caratterizzato da 7 piani fuori terra (comprensivo di copertura piana calpestabile e copertura "torre" ascensori) e un piano seminterrato così composti:

- piano seminterrato con vano tecnico, locali servizi e disimpegno;
- il piano terra è adibito in parte ad hall d'ingresso e in parte a zona servizio, questi ultimi usati in modo improprio in quanto adibiti a camere per il personale e in parte ad uso uffici; sulla parte retrostante è presente un portico coperto;
- al primo piano sono collocati la sala da pranzo vista mare, il locale cucina e altri servizi ad essa legati, oltre a n°3 camere da letto con servizi igienici e balcone;
- al piano secondo sono presenti 14 camere con servizi, vano ascensore, corridoio e balconi;
- al piano terzo sono presenti 14 camere con servizi, vano ascensore, corridoio e balconi;
- al piano quarto sono presenti 14 camere con servizi, vano

ascensore, corridoio e balconi;

- al piano quinto la copertura piana ospita un terrazzo (lastrico solare), mentre la parte coperta è adibita a vani tecnici e a locali di servizio;

- l'ultimo piano è costituito dalla copertura piana dei locali del quinto piano in cui è presente un vano tecnico.

In totale l'hotel conta n°45 camere dotate di aria condizionata, di cui 19 con vista mare.

L'immobile è dotato di 2 ascensori interni.

Annesso al fabbricato ad uso hotel è presente un'area di corte di pertinenza esclusiva sulla quale insiste un separato corpo di fabbrica ad uso servizi, caratterizzato al piano terra da un bar, cucina e servizi igienici, al piano seminterrato da locale filtro, servizi. Fa parte dell'area esterna anche una piscina scoperta, di lunghezza pari a 20,60 m, larghezza 11,20 m (a sinistra) e 8,00 m (a destra), in area prossima alla spiaggia. L'area scoperta (identificata al foglio 71 mappale 539) presenta sul lato Nord un corsello carrabile asfaltato che consente l'accesso al mare ed alle strutture balneari sul litorale di proprietà del Demanio.

Inoltre, nell'area di corte di pertinenza sono presenti 24 posti auto.

STRUTTURA EDIFICIO

- **Strutture Verticali** mista in muratura e in cemento armato.
- **Strutt. Orizz. (Solai)** solai in laterocemento.
- **Copertura** a tetto piano calpestabile in laterocemento rivestito all'estradosso con guaina.

• FINITURE ESTERNE

- **Pareti Esterne** intonacate e tinteggiate.
- **Porta ingresso** in alluminio e vetro.
- **Pavimentazioni esterne** pavimentazione con mattonelle in graniglia lato Sud del fabbricato; pavimentazione in piastrelle di gres lato ingresso su viale Romagna.

- **FINITURE INTERNE**

- **Pareti Interne** pareti intonacate e tinteggiate. Sono inoltre presenti rivestimenti in ceramica nei bagni delle camere e nel locale cucina.
- **Porte Interne** legno tamburato.
- **Finestre e porte-finestre** in alluminio e vetrocamera (assente taglio termico) o vetro singolo.
- **Oscuranti** sono presenti tapparelle in pvc nelle camere ad esclusione di quelle vista mare, dove invece sono presenti tende oscuranti.
- **Pavim. Interne** in gres.
- **Bagno** i bagni delle camere sono dotati di wc, bidet, lavabo e doccia. I rivestimenti sono in ceramica e la pavimentazione è in gres.

IMPIANTI Gli impianti si ritengono funzionanti (l'attività è in esercizio). Gli impianti sono in gran parte sottotraccia. **La struttura alberghiera è dotata di impianto di climatizzazione sia nelle camere che nella sala ristorante.**

Non è stato possibile reperire tutti i certificati di conformità degli impianti. Sono state reperite le seguenti certificazioni:

- Adeguamento impianto elettrico: illuminazione d'emergenza e quadri elettrici datata 03/04/2013;

- Installazione caldaia a condensazione datata 30/05/2011;
- Certificazione relativa alla verifica dell'impianto di adduzione gas metano del 20/06/2013 e dichiarazione di conformità della rete di alimentazione gas caldaie per la produzione di acqua calda sanitaria e lavanderia del 03/12/2004;
- Dichiarazione di corretta installazione dell'impianto di rilevazione e segnalazione di incendio in tutti i locali di servizio, cucine, zone ristoro e camere di Marzo 2013;
- **IMPIANTI ASCENSORI** Sono presenti 2 ascensori che servono tutti i piani (ad esclusione del seminterrato). Sono inoltre presenti i verbali di verifica dei 2 ascensori datati 24/06/2021 (esito positivo).
- **CERTIFICAZIONE ANTINCENDIO:**
 - Cucina a gas metano ($P > 116$ kW) è dotata di SCIA antincendio presentata il 26/06/2016 regolarmente rinnovata il 13/06/2018;
 - Struttura alberghiera dotata di ammissione al piano di adeguamento (DM 16/03/2012) presentata il 26/06/2013, nella cui pratica sono stati certificati:
 7. Centrale termica a gas metano ($P < 116$ kW);
 8. Impianti elettrici;
 9. Impianto rivelazione ed allarme incendi;
 10. Rete gas metano;
 11. Larghezza vie esodo;
 12. Compartimentazioni vano scala protetto e relative porte tagliafuoco;

13. Compartimentazioni corridoi e relative porte tagliafuoco.

In relazione alle certificazioni mancanti:

in accordo con quanto previsto dalla Legge 24/02/2023 n. 14, la Committenza prevede di consegnare la SCIA parziale antincendio entro il 30/06/2023 certificando le seguenti 7 prescrizioni:

8. Resistenza al fuoco delle strutture;
9. Compartimentazione;
10. Corridoi;
11. Scale;
12. Ascensori e montacarichi;
13. Vie di uscita ad uso esclusivo (con esclusione dei punti ove è prevista la reazione al fuoco dei materiali);
14. Locali adibiti a depositi.

Al momento la struttura alberghiera risulta priva di Certificati di Prevenzione Incendi.

• **ACCESSORI** Piscina interrata, di dimensioni pari a 20,60 x 8 m, a cui si aggiunge una porzione corrispondente alla gradinata di ingresso di circa 3,20 m, posta nell'area di pertinenza verso il mare, e area circostante la piscina costituita da pavimentazione in autobloccanti.

Pergolato adiacente alla piscina costituito da elementi lignei; Pergolato adiacente al corpo servizio-bar in struttura metallica a cui si affianca un altro pergolato con struttura lignea.

CONSIDERAZIONI GENERALI L'immobile si trova in uno stato di conservazione medio:

- le finiture all'interno dell'Hotel risultano di qualità assimilabile a quelle di una struttura ricettiva a tre stelle superior (come da sito internet) ma datate e non di recente rinnovo;
- le finiture esterne, in fase di completamento, risultano essere di buona qualità.

Al momento dell'ultimo accesso in data 08.05.2023 era presente un cantiere nelle aree di pertinenza dell'Hotel in particolare si trova montato un ponteggio sui prospetti Sud ed Ovest. In data 12.05.2023, come da mail ricevuta da [REDACTED] è stato rimosso anche il ponteggio sul prospetto Sud (come si evince dalla relazione fotografica allegata).

Risultano da completare o in corso le seguenti opere:

- smontaggio di una porzione di ponteggio e pulizia area di cantiere;
- tinteggiature esterne ed interne;
- pavimentazione terrazze;
- ringhiere terrazze fronte Est del fabbricato e su scala esterna lato Sud.

Durante il sopralluogo eseguito in data 08.05.2023 è stato riscontrato un problema di infiltrazioni presenti a livello del soffitto del vano scala che collega la hall d'ingresso al locale sala da pranzo.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale complessiva della struttura alberghiera è di **mq. 2347,43 circa** oltre all'area esterna privata di mq 2.307,12, comprendente la piscina di **mq 182 circa e 24 posti auto scoperti (e**

relativa viabilità).



CRITERIO DI STIMA, VALUTAZIONE DEI BENI

Per quanto concerne il criterio di stima da adottare per la determinazione del più probabile valore di mercato delle unità immobiliari descritte, si ritiene di applicare quello “**sintetico - comparativo**”, attraverso il metodo del confronto con beni analoghi od assimilabili, oggetto di recenti compravendite sulla stessa piazza ed anche mediante informazioni assunte presso: Agenzie Immobiliari locali, Osservatorio Mercato Immobiliare dell’Agenzia del Territorio, analisi dei valori riportati a livello nazionale dal “Consulente Immobiliare” e localmente dall’“Osservatorio immobiliare Ravenna e provincia”.

In considerazione di quanto sopra esposto, tenuto conto in particolare dei seguenti elementi:

- ubicazione,
- consistenze,
- tipologia edilizia,
- destinazione urbanistica,
- destinazione d’uso,
- vetustà,
- livello di piano
- stato di conservazione e manutenzione generale,
- uso dei materiali e tipo di finiture,
- dotazione di servizi comuni,

- appetibilità,
- alienazione di immobili simili,

visto, infine, l'attuale andamento del settore immobiliare, il sottoscritto ritiene che, in condizioni di libero mercato, il valore commerciale dei beni in oggetto, considerato nello stato occupazionale attuale (con contratto di affitto), sarebbe il seguente:

- **Struttura alberghiera** (sup. commerciale mq 2.347,43) = € 2.189.184,75.

Si nota che alcuni ambienti relativi alla struttura alberghiera sono stati valutati con un livello di qualità inferiore al 100% (come da tabella di stima sottostante).

- **Sup. Comm. Area esterna privata** (mq 2.307,12 compresa piscina scoperta di mq 182,00 e 24 posti auto scoperti (e relativa viabilità)) = € 494.488,50.

La corte è stata valutata al 10% del valore di mercato dell'abitazione.

Considerando:

- la presenza di difformità riscontrate si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 15.000 per la presentazione di una pratica edilizia, aggiornamento catastale e sanzioni;
- l'assenza delle Dichiarazione di conformità relative agli impianti, in particolare quella dell'impianto elettrico generale, si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 30.000,00;
- l'assenza di CPI (Certificato di prevenzione incendi) antincendio, si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 70.000,00;

- la presenza dei lavori in corso e di alcuni difetti (pavimentazione balconi da realizzare, completamento ringhiere metalliche lato Est e Sud, tinteggiature da completare sia interne che esterne, smontaggio del ponteggio e pulizia dell'area di cantiere, presenza di infiltrazioni al piano terra dal lastrico solare) si ritiene di dover detrarre un importo ipotizzato pari a € 35.000,00.

Il valore commerciale dell'immobile si valuta pertanto pari a **2.533.673,25**.

Considerato però che **l'importo da proporre per la base d'asta** dovrà essere un valore di pronto realizzo, conseguente ad un'esecuzione forzata, per immobili che saranno venduti a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, si ritiene equo determinare tale valore in: **€ 2.131.122,26 (duemilionicentotrentunmilacentove/26).**

LOTTO 2 - HOTEL TOKIO								
n°	DESCRIZIONE	h	SUPERFICIE LORDA	SUPERFICIE COMMERCIALE		VALORE DI MERCATO		
				A = coeff. dest. uso	Sup. commerciale (Sup. lorda x A)	euro/mq virtuale	sup.	B = livello qualità. valore (euro/mq x B)
1	PIANO TERRA							
	locali principali hotel	3,20 m	187,38 mq	100%	187,38 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 187.380,00
	locali servizio - bar	2,70 m	67,33 mq	70%	47,13 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 47.131,00
	uffici	2,20 m	88,03 mq	50%	44,02 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 44.015,00
	locali servizio 2 - adibiti impropriamente a camere per il personale	2,20 m	84,00 mq	50%	42,00 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 21.000,00
	vano scala interno		52,17 mq	50%	26,09 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 26.085,00
	vano scala esterno		27,64 mq	30%	8,29 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 8.292,00
	portico/loggia lato parcheggio		120,37 mq	25%	30,09 mq	1000,0 €/mq	70%	€ 21.064,75
	n. 24 posti auto scoperti e viabilità		645,81 mq	30%	193,74 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 193.743,00
	piscina		182,00 mq	70%	127,40 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 127.400,00
	pertinenza piscina		823,00 mq	15%	123,45 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 123.450,00
	strada privata		314,71 mq	5%	15,74 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 15.735,50
	spazio esterno privato (inferiore alla sup. coperta)		341,60 mq	10%	34,16 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 34.160,00
	spazio esterno privato - eccedenza		\	2%		1000,0 €/mq	100%	€ -
2	PIANO SEMINTERRATO							
	locali servizio	2,05 m	245,70 mq	50%	122,85 mq	1000,0 €/mq	30%	€ 36.855,00
	vano scala interno		8,00 mq	50%	4,00 mq	1000,0 €/mq	30%	€ 1.200,00
3	PIANO PRIMO							
	locali principali hotel	3,00 m	503,73 mq	100%	503,73 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 503.730,00
	vano scala interno		25,55 mq	50%	12,78 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 12.775,00
	portico/loggia/balcone		83,25 mq	35%	29,14 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 29.137,50
4	PIANO SECONDO							
	locali principali hotel	3,00 m	363,68 mq	100%	363,68 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 363.680,00
	vano scala interno		26,80 mq	50%	13,40 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 13.400,00
	portico/loggia/balcone		94,73 mq	35%	33,16 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 33.155,50
5	PIANO TERZO							
	locali principali hotel	3,00 m	367,88 mq	100%	367,88 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 367.880,00
	vano scala interno		26,78 mq	50%	13,39 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 13.390,00
	portico/loggia/balcone		58,68 mq	35%	20,54 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 20.538,00
6	PIANO QUARTO							
	locali principali hotel	3,00 m	363,66 mq	100%	363,66 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 363.660,00
	vano scala interno		26,78 mq	50%	13,39 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 13.390,00
	portico/loggia/balcone		62,86 mq	35%	22,00 mq	1000,0 €/mq	100%	€ 22.001,00
7	PIANO QUINTO							
	locali servizio	2,40 m	80,37 mq	50%	40,19 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 20.092,50
	vano scala interno		10,26 mq	50%	5,13 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 2.565,00
	lastrico solare di pertinenza ai servizi		200,47 mq	10%	20,05 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 10.023,50
8	PIANO COPERTURA							
	locali servizio	2,30 m	10,08 mq	50%	5,04 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 2.520,00
	vano scala esterno		5,77 mq	30%	1,73 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 865,50
	lastrico solare di pertinenza ai servizi		67,17 mq	10%	6,72 mq	1000,0 €/mq	50%	€ 3.358,50
superficie totale struttura alberghiera=			3259,12 mq	sup. tot. Commerciale =	2347,43 mq	VALORE COMMERCIALE STRUTTURA ALBERGHERIA =	€	2.189.184,75
superficie totale area esterna privata=			2307,12 mq			VALORE COMMERCIALE AREA ESTERNA PRIVATA =	€	494.488,50
VALORE COMMERCIALE TOTALE =							€	2.683.673,25
Detrazione ipotizzate per ripristinare le difformità riscontrate, presentazione di pratiche edilizie, aggiornamento catastale e sanzioni							-€	15.000,00
Detrazione per assenza di dichiarazione di conformità impianti (assenza conformità impianto elettrico generale)							-€	30.000,00
Detrazione per assenza CPI (certificato di prevenzione incendio)							-€	70.000,00
Detrazione per lavori edili in corso e difetti (pavimentazione balconi, completamento ringhiere metalliche lato Est e Sud, tinteggiature interno ed esterno da completare, smontaggio ponteggio e pulizia area di cantiere, infiltrazioni p. terra da lastrico solare)							-€	35.000,00
VALORE COMMERCIALE DECURTATO =							€	2.533.673,25
Detrazione per vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano							-€	402.550,99
VALORE FINALE =							€	2.131.122,26



RIEPILOGO VALORI

1° LOTTO – Foglio 71 map. 299, sub. 1 Hotel (Categoria D/2) €

1.761.844,31

2° LOTTO - Foglio 71 map. 539 Hotel (Categoria D/2) €

2.131.122,26



Ritiene così il sottoscritto di aver espletato l'incarico ricevuto nel miglior modo possibile.

Casola Valsenio, 15 maggio 2023

il CTU

ing. Marco Campoli