

TRIBUNALE DI FORLÌ

Relazione di stima per R.G. n° 188/21

Giudice dell'Esecuzione:

Promossa da

contro

Il C.T.U.

Forlì, 20/02/2023



SOMMARIO

	Premessa		Pag.3
1.		Comunicazione all'esecutato	Pag.3
2.		Identificazione dei beni oggetto del pignoramento	Pag.3
	2.1	Identificazione	Pag.3
	2.2	a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza	Pag.4
	2.3	Descrizione dell'immobile	Pag.5
3.		Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc	Pag.9
4.		Iscrizioni, trascrizioni	Pag.10
5.		Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento	Pag.10
6.		Omissioni fiscalmente rilevanti	Pag.10
7.		Stato di possesso dell'immobile	Pag.10
8.		Formalità, vincoli, ecc	Pag.10
	8.1	Vincoli derivanti dall'atto	Pag.10
	8.2	Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc	Pag.11
9.		Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri,	Pag.11
10.		Spese di gestione e manutenzione dell'immobile	Pag.11
11.		Destinazione urbanistica e CDU	Pag.11
12.		Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO	Pag.12
13.		Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc	Pag.12
	13.1	Irregolarità e difformità	Pag.13
14.		Presenza di abusi, possibilità di sanatorie	Pag.15
15.		Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile	Pag.15
16.		Verifica esistenza e/o predisposizione dell' A.P.E.	Pag.15
17.		Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.	Pag.16
18.		Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU	Pag.16
19.		Qualora rilevi variazioni culturali o cambi d'uso	Pag.16
20.		Proceda alla alla stima dei singoli beni pignorati	Pag.16
	20.1	Scelta del criterio di stima	Pag.16
	20.2	Metodologia	Pag.16
	20.3	Valore di stima dell'immobile	Pag.17
21.		Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità	Pag.17
22.		Elementi utili per le operazioni di vendita	Pag.18
23.		Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti	Pag.21
24.		Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato	Pag.21
25.		Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....	Pag.21
26.		Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)	Pag.21
27.		Verifici presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....	Pag.21
28.		Regime fiscale dell'immobile	Pag.21
29.		Istanza di proroga	Pag.22
30.		Deposito dell'elaborato peritale	Pag.22
31.		Deposito attestazione degli Invii dell'elaborato peritale alle parti, documenti ritirati e nota professionale	Pag.22
32.		CdU aggiornato	Pag.22
33.		Elenco Allegati	Pag.22



Premessa

In data 17/07/2022 con Decreto di fissazione di udienza ex art.569 e/o 600 c.p.c il G. Es. nominava C.T.U., nell'Esecuzione Immobiliare n. 188/21 promossa da ***** contro ***** , il sottoscritto ***** , iscritto ***** della Provincia di Forlì – Cesena al n. **** ed all'Albo dei Periti del Tribunale di Forlì, con studio in Forlì, ***** , il quale, ad evasione dell'incarico ricevuto ed in risposta al quesito formulato descrive quanto segue:

OPERAZIONI EFFETTUATE

- visure e verifiche compiute presso l'U.T.E. di Forlì, con acquisizione delle planimetrie degli immobili in data 06/08/2022 e 12/08/2022;
- consultazione Atti presso il Comune di Cesenatico in data 14/10/2022;
- sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, eseguito in data 04/10/2022;
- deposito richiesta di n.1 CDU in data 07/09/2022 e ritiro degli stessi in data 13/09/2022;
- Ispezione ipotecaria in data 17/02/2023;
- stesura elaborato peritale e predisposizione di tutta la documentazione allegata.

RISPOSTE AL QUESITO

1. Comunicazione all'esecutato.....

Il debitore è stato informato dal Custode della data ed ora del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia. Come concordato con la parte debitrice, il sopralluogo si è svolto in data 04/10/2022. **(v. allegato 1- Verbale di sopralluogo)**

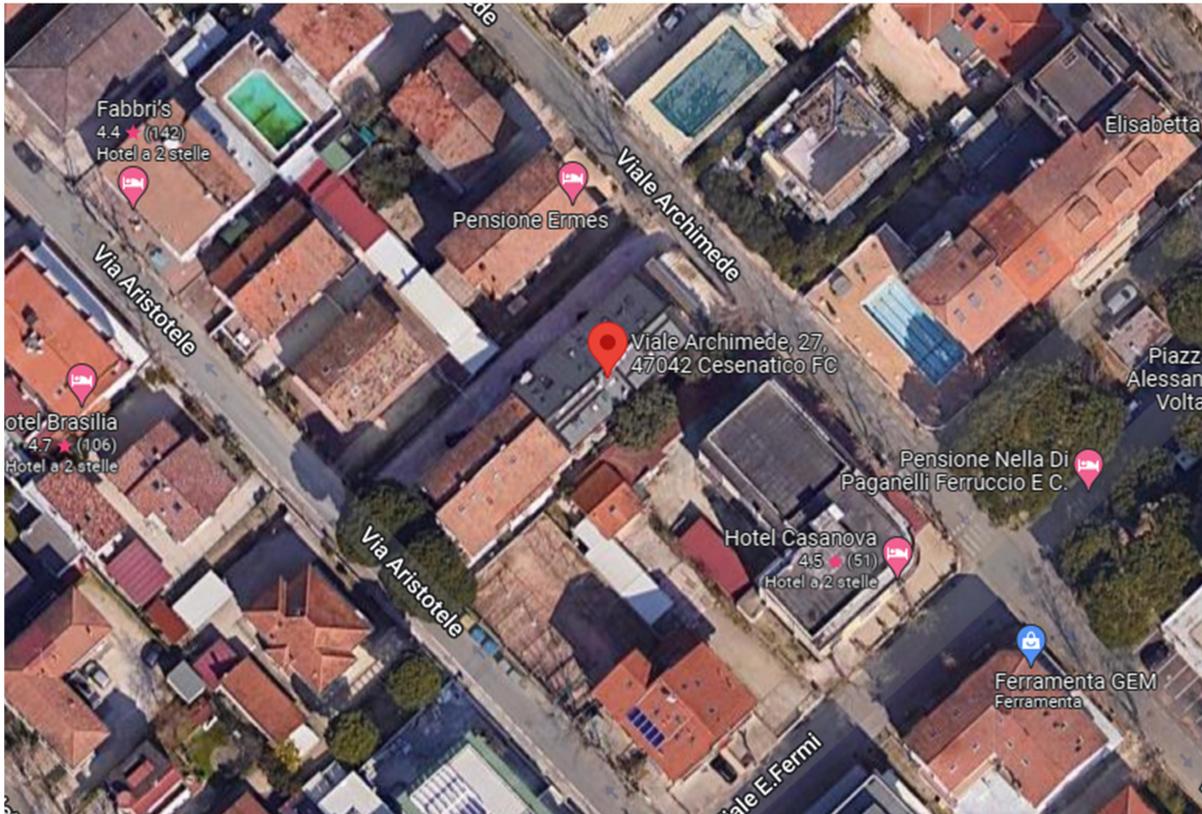
2. Identificazione e descrizione dei beni oggetto del pignoramento.....

2.1. Identificazione.

Data la natura e le caratteristiche dei beni immobili, gli stessi verranno suddivisi in un **LOTTO UNICO.**

1. Fabbricato alberghiero sito in Cesenatico, frazione Villa Marina, Via Archimede, 27 distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40 con la particella 449 ed il sub.1 su particella di terreno distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 40 con la particella 449 che ne costituisce sedime e corte pertinenziale;





Via Archimede, 27 Cesenatico, frazione Villa Marina FC – Inquadramento

2.2. a) Dati catastali, b) confinanti, c) corrispondenza.

a) Dati catastali

I beni risultano distinto al C.F. del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	Zona Cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
40	449	1		D/2				

Indirizzo: Via Archimede, 27 – piano T-1-2-3

Intestati a:

- ***** - Proprieta` per 1/1

ed al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari

Fg	Part.	Sub	porz	Qualità	Classe	Superficie	Deduz	Reddito	
						Ha are ca		Dominicale	Agrario
40	449			Ente urbano		11 23			

(ved. Allegato 2 - Doc. catastale: Visure Catasto Fabbricati e terreni, Planimetrie, Elenco subalterni, Estratto di mappa)



b) Confinanti

Il bene confina con: Ragione: ***** (Fg.40 p.IIa 464), *****
***** (Fg.40 p.IIa 444 sub.5), ***** -
***** (Fg.40 p.IIa 2368), pubblica via.

c) Corrispondenza

I dati catastali indicati nel Pignoramento, nella Nota di Trascrizione del Pignoramento e quelli acquisiti dallo scrivente C.T.U. risultano corrispondenti tra loro¹.

TABELLA RAFFRONTO

Catasto	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
Fabbricati								
Atto di Pign. e Nota di trascr.	40	449		D/2				
Dati catastali acquisiti	15	449	1	D/2				
Catasto Terreni	Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe		Superficie	
							Ha are ca	
Atto di Pign. e Nota di trascr.	40	449		Ente urbano			11 23	
Dati catastali acquisiti	40	449		Ente urbano			11 23	

2.3 Descrizione dell'immobile

Proprietà immobiliare composta da fabbricato, ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta rettangolare (come composto da due corpi di fabbrica rettangolari addossati per il lato minore). In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli sporti con ampie vetrate, i terrazzi realizzati con parapetti in metallo e vetro opalino. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo con un accesso carrabile sia da via Archimede che dalla retrostante via Aristotele: l'area esterna risulta per lo più pavimentata a ghiaia. Un'ampia tettoia delimita la zona d'ingresso alla struttura con funzioni di dehor esterno.



¹ Nel Pignoramento e nella Nota di Trascrizione, per il Catasto Fabbricati, non viene indicato il subalterno 1. Ciò non impedisce di identificare correttamente il bene.



Pur evidenziando puntuali problemi sulle facciate, negli intradossi dei balconi ed al di sotto degli sporti di gronda (dovuti per lo più all'azione degli agenti atmosferici) lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi tra discreto e buono. L'area cortilizia nella porzione nord-ovest risulta libera mentre la porzione sud-est è adibita ad area di servizio con presenza di elementi precari (tettoia, ecc.) Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento rispetto al resto della struttura.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. La pensilina esterna dà accesso all'ingresso nel quale si trovano il soggiorno, la zona bar ed un piccolo banco reception, alcuni locali di servizio (tra cui la lavanderia e la C.T. che hanno accesso dall'esterno) oltre la scala e l'ascensore che distribuiscono i vari piani: nel corpo retrostante un corridoio centrale, con controsoffitto in doghe d'alluminio, disimpegna n°11 camere con bagno (di cui solamente alcuni dotati di box doccia) e locali di servizio.



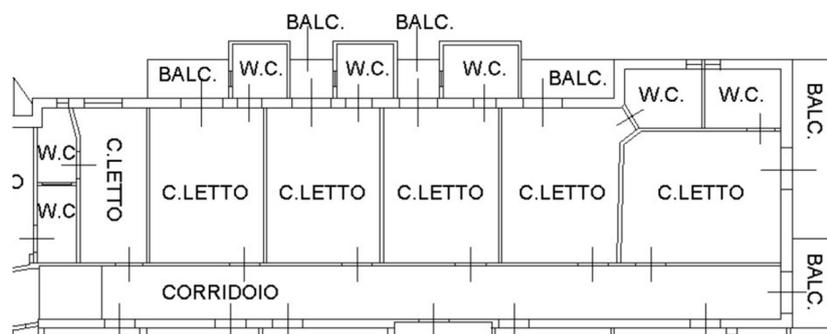
Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in alluminio con vetrocamera per le aree comuni e di accoglienza mentre nelle camere in legno con vetro singolo: per i locali di servizio (lavanderia, dispensa, ecc.) lo stato di conservazione presenta un grado di conservazione peggiore. Alcune camere sono occupate, come abitazione dal debitore esecutato unitamente al nucleo familiare.

Piano primo: la porzione nord-est è occupata, per lo più, dall'ampia sala da pranzo, dalla cucina e da alcuni locali di servizio: la sala da pranzo è caratterizzata da ampie vetrate lungo i tre lati liberi. La restante porzione, partendo dal blocco scala/ascensore, è occupata dalle camere e da un ripostiglio distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale: sono presenti n°11 camere con bagno e balcone oltre ad un piccolo ripostiglio di servizio. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), un balcone (con dimensioni variabili) ed un bagno



allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura.

Piano secondo: al piano si trovano le stanze dell'hotel distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale, interrotto dal vano scala centrale: sono presenti n°21 camere con metratura variabile, dotate di bagno e balcone ed una camera singola con solo bagno, oltre ad un ripostiglio di servizio. L'impianto planimetrico risulta pressochè identico per i vari piani, salvo per la distribuzione interna che si differenzia a seconda della destinazione d'uso (sala da pranzo, zona cucina al piano primo, ecc.). Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura.



Camere tipo (estratto planimetria del 2° piano)

Come già descritto, le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: i disimpegni dei vari piani presentano controsoffittatura in doghe di alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La struttura è parzialmente dotata di impianto di climatizzazione.

Le superfici nette delle camere doppie sono variabili tra i 12 ed i 18 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 7 ai 15 mq circa) e bagno (2 mq circa) oltre ai piccoli balconi che, solamente per le camere a nord-est hanno dimensioni maggiori. Le superfici nette delle camere singole variano dai 9 ai 12 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (7/10mq circa) e bagno (2 mq circa) prive di balconi.



Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti con un corridoio centrale che distribuisce, a pettine, i vari ambienti che lo occupano: anche al terzo piano il corridoio presenta un controsoffitto in doghe di alluminio. Nella porzione nord-nord-est trovano posto n°10 camere dotate di bagno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: le superfici nette delle camere sono variabili tra i 12 ed i 19 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 10,50 ai 16,50 mq circa) e bagno (dai 1,80 ai 3,00 mq circa). Il



soffitto delle camere, rivestito in perlinato, è costituito dal solaio di copertura a falde avente altezza da ml.1,15 circa a 2.80 ml. Circa (ml.3.3 al colmo massimo) (con il corridoio centrale dotato di controsoffitto ribassato a doghe di alluminio). Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie con pavimenti in ceramica /gres, porte in legno tamburato e sanitari in vetro-china.

La porzione restante è occupata da un ampio sottotetto non praticabile (adibito a deposito) ed una serie di locali adibiti a camere in parte separati da tramezzature realizzate con pannelli in legno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: all'intradosso del solaio di copertura sono stati montati pannelli isolanti in polistirolo. Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie più scadenti rispetto alla precedente porzione. La copertura è a falde che determina le differenti altezze interne. Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra la hall ed il salotto con angolo bar sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio e la reception è confinata al limitare del banco-bar, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati e vetusti: al piano primo la cucina, la sala da pranzo, hanno superfici sufficienti, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per



quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti². La superficie commerciale è pari a circa mq. 1877, 00 mq. Sono visibili evidenti ed abbondanti tracce di infiltrazioni in alcuni ambienti (es. hall/soggiorno) con relativo degrado della tinta e dell'intonaco. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, raffrescamento) risultavano funzionanti. Le uniche Dichiarazioni di Conformità rinvenute sono quelle allegare all'ultimo titolo edilizio e datate 28/02/2088 e 20/04/2011 e per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità³. Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità⁴ tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Si segnala inoltre che, dalla documentazione e dalle informazioni assunte che la struttura alberghiera risulta sprovvista del necessario Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). L'attività è sprovvista di CPI ma è stata inoltrato una domanda di valutazione progetto (pos. VVF 13490) con un parere favorevole condizionato indicante dei lavori di adeguamento antincendio, che dai sopralluoghi effettuati non risultano stati compiutamente svolti⁵. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto.

Per un maggior dettaglio descrittivo vedasi Relazione fotografica (**Allegato 3**).

3. Proprietà dell'immobile, provenienza, ecc..

La verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore dei debitori ha evidenziato che i beni pignorati, risultano essere di proprietà di:

- ***** (**CF *******) - Proprietà per 1/1

come risulta da Atto di Cessione di quote di Società in Accomandita semplice del 20/12/2011 Rep. 120347. (**Ved. Allegato 4– Atto di provenienza**).

² Oltre all'impianto situato nel locale C.T., ogni piano è dotato di una o due caldaie posizionate nel corridoio centrale o all'interno del bagno dell'ultima camera a sud-ovest.

³ Ivi compreso l'impianto ascensore.

⁴ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14

⁵ Le **sanzioni penali** sono ora applicabili a tutti i casi, soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco, in cui si riscontri la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o dell'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio.



4. Iscrizioni, trascrizioni....

Preso atto del Certificato Notarile redatto dal Notaio Dott. ***** aggiornato alla data 07 febbraio 2022, che viene integralmente allegato al presente elaborato peritale (**v. allegato 5 – Certificato Notarile**), il C.T.U. ha verificato e rilevato, a seguito delle ispezioni compiute presso la Conservatoria dei RR.II. di Forlì aggiornate a tutto il 17/02/2023, l'inesistenza di ulteriori iscrizioni/trascrizioni successive alla data del certificato notarile. (**ved. Allegato 6- Ispezione**).

5. Planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

L'esperto stimatore ha provveduto ad acquisire le planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento (**v. allegato 2– Doc. catastale**).

6. Omissioni fiscalmente rilevanti.

Visti gli atti di provenienza e la documentazione acquisita non risultano, al momento, omissioni fiscalmente rilevanti alle quali debba sopperirsi.

7. Stato di possesso dell'immobile.

La struttura alberghiera risulta locata in virtù di contratto d'affitto stipulato in data 19 dicembre 2019 e registrato in data 19 dicembre 2019 (anteriormente alla data del pignoramento e pertanto opponibile alla procedura⁶). La locazione ha inizio il 01 gennaio 2020 e termine in data 30 settembre 2028 con tacito rinnovo di ulteriori anni 6 se nessuna delle parti comunicherà disdetta a mezzo raccomandata a.r. con preavviso di mesi 12. senza tacito rinnovo. Il canone annuo è pari ad €12.000,00 oltre IVA di legge(€17.600,00)⁷. L'importo del canone risulta non congruo. (**v. allegato 7 – Contratto di locazione**).

8. Formalità, vincoli, ecc..

Alla data odierna sull'immobile risultano gravare i seguenti vincoli:

8.1. Vincoli derivanti dall'atto.

Si rimanda all'allegato 4.

⁶ La società conduttrice risulta inattiva.

⁷ Per le modalità dei pagamenti si rimanda al Contratto in allegato.



8.2. Vincoli paesistici, idrogeologici, ecc..

Non risultano, per i beni oggetto della presente Procedura vincoli particolari se non quelli dettati, rispettivamente, dalle Vigenti Normative Urbanistiche comunali, provinciali e regionali per il quale i beni immobili risultano avere la destinazione urbanistica meglio descritta ai successivi punti 11 e 12. *Per un maggior dettaglio vedere i corrispettivi C.D.U.*

9. Provveda a verificare l'esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale.....

Le formalità che gravano attualmente sui beni immobili oggetto di stima, sono quelle elencate ai precedenti punti 4, 6 e 8 e successivi 11 e 12.

Per quanto riguarda le eventuali spese condominiali vedasi successivo punto 10.

10. Spese di gestione e manutenzione dell'immobile...

Trattasi di un'unica unità immobiliare. Le spese fisse relative alla gestione della singola unità immobiliare non sono di carattere condominiale ma relative a quanto dovuto alle varie tassazioni ordinarie quali: Imu, Tasi, (se dovute), Tarsu, e necessità primarie relative alle utenze.

11. Destinazione urbanistica e CDU

Il terreno distinto in catasto al foglio n. 40 con la particella n. 449, ha la seguente

DESTINAZIONE URBANISTICA:

PRG vigente ai sensi della Legge Regionale 47/1978:

- D4a Zona ricettiva ordinaria;

PSC vigente ai sensi della Legge Regionale 20/2000:

- Territorio urbanizzato (Art. A-5);
- Ambiti urbani consolidati (Art. A-10);

Con deliberazione n. 31 del 19/07/2021 il Consiglio Comunale ha adottato il Piano Urbanistico Generale (PUG), ai sensi dell'art. 46 della Legge Regionale 24/2017.

A decorrere dalla suddetta data opera il regime di salvaguardia di cui all'art. 27 della stessa legge regionale. Nello strumento urbanistico adottato le aree in oggetto sono identificate come segue:

- Territorio urbanizzato;
- Q.5 Tessuti turistico-alberghieri (Art. 6.5.2);

VINCOLI



- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Zone P1 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (Art. 15 PSRI);
- Zone P2 - Aree potenzialmente interessate da alluvioni poco frequenti (Art. 15 PSRI);
- Zone urbanizzate in ambito costiero a ambiti di qualificazione dell'immagine turistica (Art.14 PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art.28 PTCP)

(v. allegato 8– C.D.U.)

12. Certificato di Destinazione urbanistica AGGIORNATO

Omissis

13. Regolarità edilizia ed urbanistica, ecc....

A seguito di richiesta di accesso agli atti, la documentazione messa a disposizione dagli uffici del Comune di Cesenatico ha evidenziato quanto segue:

Il fabbricato in oggetto è stato realizzato in data antecedente il 01 settembre 1967 e successivamente modificato in forza dei seguenti titoli edilizi:

1. Licenza per lavori edili N.257 del 07/06/1967 per ampliamento di un edificio uso pensione di piani 3 e relativa variante;
 - Decreto di Abitabilità N.39 del 06/05/1968⁸;
2. Conc. edilizia n°167/1978 del 19/09/1978 Prot. 1853 per opere interne ed esterne;
 - Decreto di abitabilità del 13/06/1980 Bolletta n. 108/1980 Prot. 3815/80;
3. Conc. Edilizia n°46/80 del 15/02/1980 per costruzione di sistema fognante (decaduta per mancato inizio lavori al 07/01/1982);
4. Conc. Edilizia in sanatoria n°3 del 08/08/2003 (ex L.47/85) per ampliamento ai piani terra, primo e secondo; ampliamento di servizi igienici e balconi al piano primo e secondo; costruzione di balconi al piano primo e secondo, parziale cambio di destinazione d'uso al piano terra. Tamponamento del portico, costruzione di WC e ripostiglio al piano terra, cambio di destinazione d'uso al sottotetto da servizi a camere e ampliamento di nuove camere con altezza non regolamentare; ristrutturazione al piano secondo; opere varie non valutabili in termini di superficie e volume .;

⁸ Dotato di CPI valido fino al 30/04/1971.



5. Conc. Edilizia n°126/95 del 26/08/1995 Prot.5969/87 per realizzazione ascensore ed adeguamento ex L.13/89;
6. D.I.A. del 24/03/2006 n°232 P.G. 8395 per opere di eliminazione di barriere architettoniche⁹;
7. Permesso di Costruire n°8 del 11/01/2007 in **sanatoria** per ampliamento e opere interne.
8. Richiesta del Certificato di conformità edilizia e agibilità del 04/08/2010 Prot. 24117 del 05/08/2010, essendo trascorsi i termini previsti dal comma 3 dell'art 22 della LR 31/2002 senza il rilascio del Certificato di Conformità edilizia e agibilità la stessa ai sensi del c.6, art. 22 LR 31/2002 si intende attestata secondo quanto dichiarato dal professionista nella scheda tecnica descrittiva.

13.1. Irregolarità e difformità

Dall'esame della documentazione edilizia e catastale rinvenuta e messa a disposizione dagli enti preposti ed a seguito del sopralluogo effettuato sono emerse diverse difformità, tra le quali, quelle sotto elencate:

Difformità rilevate in riferimento al Permesso di Costruire n. 8 del 11/01/2007.

Al piano terra sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza di un muretto con h pari a 187 cm a delimitazione della tettoia fronte strada, tale elemento non costituisce difformità edilizia in quanto lo stesso era presente negli elaborati allegati al Condono edilizio n. 3 del 08/08/2003;
- presenza nei vani interni di velette in cartongesso e controsoffitti, tali elementi non costituiscono difformità edilizie in quanto ricadenti al punto 12 del glossario – edilizia libera del Decreto 2 marzo 2018 attuandosi in regime di attività edilizia libera di cui all'art. 7 della L.R.15/2015;
- presenza di un elemento in aggetto sul prospetto destro (pensilina) e la realizzazione della tettoia in aderenza al confine realizzata con dimensioni inferiori a quelle autorizzate, tali elementi costituiscono difformità edilizia sanabili con presentazione di SCIA;

⁹ La realizzazione della rampa d'accesso non è stata eseguita.



- si segnala la non realizzazione della rampa esterna per l'eliminazione delle barriere architettoniche prevista dalla DIA prot. 8395/2006.

Al piano primo sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza di un gradino nei collegamenti fra i due corpi di fabbrica, tali elementi non costituiscono difformità edilizia in quanto trattasi di un errore di rappresentazione grafica ricadente nelle tolleranze di cui all'art. 1 bis, art. 19 bis della L.R. 23/2004;
- presenza nei vani interni di controsoffitti, tali elementi non costituiscono difformità edilizie in quanto ricadenti al punto 12 del glossario – edilizia libera del Decreto 2 marzo 2018 attuandosi in regime di attività edilizia libera di cui all'art. 7 della L.R.15/2013;
- si segnala la non realizzazione degli interventi previsti per l'eliminazione delle barriere architettoniche dalla DIA prot. 8395/2006.

Al piano secondo sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza nei vani interni di controsoffitti, tali elementi non costituiscono difformità edilizie in quanto ricadenti al punto 12 del glossario – edilizia libera del Decreto 2 marzo 2018 attuandosi in regime di attività edilizia libera di cui all'art. 7 della L.R.15/2013;
- si segnala la non realizzazione degli interventi previsti per l'eliminazione delle barriere architettoniche dalla DIA prot. 8395/2006.

Al piano sottotetto:

- Si evidenzia che in sede di rilascio del permesso di costruzione è stato rilasciato il parere igienico sanitario e ambientale da parte dell'Azienda U.S.L. di Cesena, Servizio Igiene e Sanità Pubblica (prot. 54750 del 09/09/2006) tale parere favorevole condizionato **“esclude i locali previsti al sottotetto in quanto gli ambienti, nonostante siano stati oggetto da concessione edilizia in sanatoria, non rispettano i requisiti minimi di altezza, pertanto per gli stessi si esprime parere sfavorevole”** ne deriva che tutto il piano sottotetto deve intendersi come locali destinati a soffitta.

nel corpo su via Archimede sono state rilevate le seguenti difformità:

- presenza nei vani interni di controsoffitti, tali elementi non costituiscono difformità edilizie in quanto ricadenti al punto 12 del glossario – edilizia libera del Decreto 2 marzo 2018 attuandosi in regime di attività edilizia libera di cui all'art. 7 della L.R.15/2013;



- la presenza di scostamenti delle posizioni dei lucernai, si ritiene che tali spostamenti non costituiscono difformità edilizia in quanto trattasi di un errore di rappresentazione grafica ricadente nelle tolleranze di cui all'art. 1 bis, art. 19 bis della L.R. 23/2004;

nel corpo su via Aristotele sono state rilevate le seguenti difformità:

presenza di modifiche interne tramite realizzazione di partizioni leggere, con realizzazione di ulteriori vani, nonché la modifica/realizzazione di lucernai in copertura, tali elementi costituiscono difformità edilizia sanabili con presentazione di SCIA, sempre considerando i vani con destinazione d'uso a soffitta.

(v. allegato 9.1/9.2/ – Schema difformità)

14. Presenza di abusi, possibilità di sanatorie,

Per le difformità descritte al precedente punto 13.1 si precisa che andrà predisposta idonea pratica edilizia in sanatoria per la regolarizzazione delle difformità riscontrate tenendo conto delle rilevate modifiche. Andranno, inoltre previste le eventuali opere necessarie all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi. I costi per le sanzioni, non sono al momento esattamente quantificabili. I costi tecnici per il conseguimento dei titoli¹⁰ possono essere valutati indicativamente in €. 18000,00 (oltre Cassa di previdenza ed Iva di legge).

15. Censo, livello o uso civico gravanti sull'immobile

L'immobile risulta di proprietà di:

- ***** (CF *****) - Proprieta` per 1/1

16. Verifica esistenza e/o predisposizione dell'A.P.E.

Dalle verifiche effettuate, l'unità immobiliare identificata al CF al Fg. 40 p.IIa 449 sub.1 (albergo) è risultata privo di Attestato di Certificazione Energetica. L'esperto stimatore ha provveduto a richiedere la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, al momento non ancora disponibile. Verrà depositato non appena nella disponibilità. **(v. allegato 10).**

¹⁰ Si intendono ricomprese tutte le pratiche accessorie eventualmente necessarie (catastali, ecc.). Si intendono gli adempimenti tecnici per la sanatoria dei beni, con esclusione delle competenze tecniche relative ad un eventuale intervento di rilevanza sismica ed alla progettazione e D.L. impiantistica ed antincendio.



17. Verifica esenzione obbligo dell'A.P.E.

Omissis.

18. Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU,

Omissis.

19. Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso,

Omissis.

20. Proceda alla stima dei singoli beni pignorati.....

20.1. Scelta del criterio di stima.

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto di stima, il più probabile valore di mercato verrà determinato mediante il criterio della stima per parametri tecnici, adottando in questo caso, come unità di misura, il metro quadrato di superficie commerciale, comprensiva delle murature perimetrali e della metà di quelle di confine. Tale criterio rispecchia le modalità espresse anche dagli standards internazionali ed europei di valutazione (IVS ed EVS) nonché dai parametri OMI, in parte già soddisfatti dalle precisazioni di cui ai precedenti punti (provenienza, legittimità edilizia, ecc). A tale criterio si affianca l'applicazione di coefficienti correttivi collegati alle caratteristiche intrinseche degli immobili nonché i coefficienti SIM (Sistema Italiano Misurazione dal 2018 Codice Valutazioni Immobiliari CVI.)

20.2. Metodologia.

Al fine di pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile il procedimento di stima, secondo quanto richiesto, è stato eseguito applicando il metodo della stima a Market Comparison Approach.

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.



20.3. Valore di stima dell'immobile.

A. Market Comparison Approach (ved. All.11 –sintesi elaborazione MCA)

La valutazione, effettuata secondo il metodo del confronto di mercato, è il frutto della stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che è stata svolta attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato, al termine della quale si è pervenuti alla determinazione del seguente valore:

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	868.712,32

Il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per difetto a: 860.000,00 € (Diconsi Euroottocentosessantamila/00).

A tale valore si sono poi applicati i dovuti correttivi riguardanti la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (così come indicato dal Giudice da effettuarsi nella misura del 10% sul valore finale) e la riduzione dovuta alle difformità edilizie e catastali, pertanto il valore complessivo viene ricalcolato secondo la tabella sotto ripostata:

Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	860.000,00
riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	10%	86.000,00
Oneri di ripristino e/o sanatoria		18.000,00

Ne deriva quindi un valore complessivo del bene, a corpo, pari ad **€.756.000,00**

Il valore di mercato, determinato a corpo e non a misura, risulta essere di

€.756.000,00 (eurosettecentocinquantaseimila/00)

21. Pignoramento in una o più quote.... comoda divisibilità.

Nel caso in esame non esiste pignoramento in quote e, data la natura del bene immobile, lo stesso non risulta divisibile in più lotti. Non risultano ulteriori creditori iscritti oltre a quelli già intervenuti.



22. Elementi utili per le operazioni di vendita.

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di fabbricato ad uso ricettivo alberghiero, che si sviluppa per n° 4 piani fuori terra. Il fabbricato, libero su tutti i lati, si sviluppa su pianta rettangolare (come composto da due corpi di fabbrica rettangolari addossati per il lato minore). In alzato i prospetti presentano finitura in muratura intonacata e tinteggiata; movimentano i prospetti gli sporti con ampie vetrate, i terrazzi realizzati con parapetti in metallo e vetro opalino. L'albergo è dotato di un'area cortiliva di uso esclusivo con un accesso carrabile sia da via Archimede che dalla retrostante via Aristotele: l'area esterna risulta per lo più pavimentata a ghiaia. Un'ampia tettoia delimita la zona d'ingresso alla struttura con funzioni di dehor esterno. Pur evidenziando puntuali problemi sulle facciate, negli intradossi dei balconi ed al di sotto degli sporti di gronda (dovuti per lo più all'azione degli agenti atmosferici) lo stato di conservazione degli esterni del fabbricato può dirsi tra discreto e buono. L'area cortilizia nella porzione nord-ovest risulta libera mentre la porzione sud-est è adibita ad area di servizio con presenza di elementi precari (tettoia, ecc.) Per quanto riguarda l'albergo, gli ambienti interni hanno caratteristiche, finiture e grado di conservazione per lo più simili, con gli ambienti del piano terra riservati all'accoglienza che hanno subito un leggero ammodernamento rispetto al resto della struttura.

Piano terreno: al piano si trovano gli ambienti di accoglienza ed i servizi della struttura. La pensilina esterna dà accesso all'ingresso nel quale si trovano il soggiorno, la zona bar ed un piccolo banco reception, alcuni locali di servizio (tra cui la lavanderia e la C.T. che hanno accesso dall'esterno) oltre la scala e l'ascensore che distribuiscono i vari piani: nel corpo retrostante un corridoio centrale, con controsoffitto in doghe d'alluminio, disimpegna n°11 camere con bagno (di cui solamente alcuni dotati di box doccia) e locali di servizio. Gli ambienti presentano finiture tipologiche assimilabili alle civili abitazioni, con pavimenti in ceramica/gres, pareti intonacate e tinteggiate, impianti sottotraccia, infissi esterni in alluminio con vetrocamera per le aree comuni e di accoglienza mentre nelle camere in legno con vetro singolo: per i locali di servizio (lavanderia, dispensa, ecc.) lo stato di conservazione presenta un grado di conservazione peggiore. Alcune camere sono occupate, come abitazione dal debitore esecutato unitamente al nucleo familiare.

Piano primo: la porzione nord-est è occupata, per lo più, dall'ampia sala da pranzo, dalla cucina e da alcuni locali di servizio: la sala da pranzo è caratterizzata da ampie vetrate lungo i tre lati liberi. La restante porzione, partendo dal blocco scala/ascensore, è



occupata dalle camere e da un ripostiglio distribuite a “pettine” lungo il corridoio centrale: sono presenti n°11 camere con bagno e balcone oltre ad un piccolo ripostiglio di servizio. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), un balcone (con dimensioni variabili) ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura.

Piano secondo: al piano si trovano le stanze dell’hotel distribuite a “pettine” lungo il corridoio centrale, interrotto dal vano scala centrale: sono presenti n°21 camere con metratura variabile, dotate di bagno e balcone ed una camera singola con solo bagno, oltre ad un ripostiglio di servizio. L’impianto planimetrico risulta pressochè identico per i vari piani, salvo per la distribuzione interna che si differenzia a seconda della destinazione d’uso (sala da pranzo, zona cucina al piano primo, ecc.). Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura. Come già descritto, le finiture appaiono similari tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: i disimpegni dei vari piani presentano controsoffittatura in doghe di alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La struttura è parzialmente dotata di impianto di climatizzazione. Le superfici nette delle camere doppie sono variabili tra i 12 ed i 18 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 7 ai 15 mq circa) e bagno (2 mq circa) oltre ai piccoli balconi che, solamente per le camere a nord-est hanno dimensioni maggiori. Le superfici nette delle camere singole variano dai 9 ai 12 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (7/10mq circa) e bagno (2 mq circa) prive di balconi.

Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti con un corridoio centrale che distribuisce, a pettine, i vari ambienti che lo occupano: anche al terzo piano il corridoio presenta un controsoffitto in doghe di alluminio. Nella porzione nord-nord-est trovano posto n°10 camere dotate di bagno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: le superfici nette delle camere sono variabili tra i 12 ed i 19 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 10,50 ai 16,50 mq circa) e bagno (dai 1,80 ai 3,00 mq circa). Il soffitto delle camere, rivestito in perlinato, è costituito dal solaio di copertura a falde avente altezza da ml.1,15 circa a 2.80 ml. Circa (ml.3.3 al colmo massimo) (con il



corridoio centrale dotato di controsoffitto ribassato a doghe di alluminio). Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie con pavimenti in ceramica /gres, porte in legno tamburato e sanitari in vetro-china.

La porzione restante è occupata da un ampio sottotetto non praticabile (adibito a deposito) ed una serie di locali adibiti a camere in parte separati da tramezzature realizzate con pannelli in legno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: all'intradosso del solaio di copertura sono stati montati pannelli isolanti in polistirolo. Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie più scadenti rispetto alla precedente porzione. La copertura è a falde che determina le differenti altezze interne. Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra la hall ed il salotto con angolo bar sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio e la reception è confinata al limitare del banco-bar, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati e vetusti: al piano primo la cucina, la sala da pranzo, hanno superfici sufficienti, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti¹¹. La superficie commerciale è pari a circa mq. 1877, 00 mq. Sono visibili evidenti ed abbondanti tracce di infiltrazioni in alcuni ambienti (es. hall/soggiorno) con relativo degrado della tinta e dell'intonaco. Al momento del sopralluogo gli impianti (elettrico, termico, raffrescamento) risultavano funzionanti. Le uniche Dichiarazioni di Conformità rinvenute sono quelle allegate all'ultimo titolo edilizio e datate 28/02/2088 e 20/04/2011 e per le Dichiarazioni di Conformità degli impianti si rimanda al futuro acquirente la verifica della conformità impiantistica nella sua totalità¹². Durante il sopralluogo si è constatato che vi sono alcune difformità¹³ tra lo stato reale dei luoghi e quanto indicato nei titoli edilizi e catastali. Si segnala inoltre che, dalla documentazione e dalle informazioni assunte che la struttura alberghiera risulta sprovvista del necessario

¹¹ Oltre all'impianto situato nel locale C.T., ogni piano è dotato di una o due caldaie posizionate nel corridoio centrale o all'interno del bagno dell'ultima camera a sud-ovest.

¹² Ivi compreso l'impianto ascensore.

¹³ Per un maggior dettaglio vedere i succ. Punti 13 e 14



Certificato di Prevenzione Incendi (CPI). L'attività è sprovvista di CPI ma è stata inoltrato una domanda di valutazione progetto (pos. VVF 13490) con un parere favorevole condizionato indicante dei lavori di adeguamento antincendio, che dai sopralluoghi effettuati non risultano stati compiutamente svolti¹⁴. Nel complesso (considerati l'età e lo stato di manutenzione) lo stato generale di conservazione può dirsi discreto. Data la mancanza del Certificato di Prevenzione Incendi la struttura non risulta locabile.

23. Precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico od in più lotti....

Data la natura e la consistenza dei beni immobili pignorati, costituiti da:

1. Fabbricato alberghiero sito in Cesenatico, frazione Villa Marina, Via Archimede, 27 distinto nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesenatico al foglio 40 con la particella 449 ed il sub.1 su particella di terreno distinta nel Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al foglio 40 con la particella 449 che ne costituisce sedime e corte pertinenziale; **lo stesso verrà identificato come LOTTO UNICO.**

24. Acquisisca il numero di Codice Fiscale del debitore esecutato.

- ***** (CF *****)

25. Acquisisca copia del certificato di stato civile, Estratto atto di matrimonio....

Omissis

26. Certificato storico di residenza degli occupanti (se diversi dal debitore o familiari)

Omissis

27. Verifichi presso la Cancelleria civile la pendenza di cause.....

Omissis

28. Regime fiscale dell'immobile.

La vendita dei beni immobili oggetto della presente relazione sarà assoggettata ad IVA.

¹⁴ Le **sanzioni penali** sono ora applicabili a tutti i casi, soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco, in cui si riscontri la mancata presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività o dell'Attestazione di Rinnovo Periodico di Conformità Antincendio.



29. Istanza di proroga.

Omissis

30. Deposito dell'elaborato peritale.

Il C.T.U. ha provveduto entro il termine assegnato a depositare, in via telematica, l'elaborato peritale (completo di tutti gli allegati) nelle copie e modalità richieste.

31. Invio alle parti, deposito attestazione degli Invii alle parti, documenti ritirati e nota professionale, originali di A.P.E. e C.D.U..

Il C.T.U. ha provveduto, a mezzo PEC, entro il medesimo termine di cui al recedente punto 30, a comunicare al custode, ai creditori già costituiti ed al debitore costituito mediante legale, l'avvenuto deposito telematico della perizia; nel caso di debitore non costituito viene inviata copia cartacea della perizia depositando attestazione degli invii effettuati alle parti (**ved. All. 12**); si è inoltre provveduto a depositare la Nota professionale e gli originali di APE e CDU.

32. C.D.U.

Omissis

33. Allegati.

Allegato "A";

Allegato "A" epurato*;

Allegato 1- Comunicazione sopralluogo*;

Allegato 2 - Documentazione catastale;

Allegato 3 Doc. Fotografica;

Allegato 4 - Atti di provenienza*;

Allegato 5 - Certificato Notarile*;

Allegato 6 - Ispezione A.E*;

Allegato 7 – Contratto di locazione*;

Allegato 8 – C.D.U.

Allegato 9.1. e 9.2 - Schema difformità;

Allegato 10 - Attestazione della Prestazione Energetica (A.P.E.) da depositare.

Allegato 11 - sintesi elaborazione MCA*;

Allegato 12 - Lettera di trasmissione dell'elaborato peritale alle parti e ricevute*.

* Gli allegati contrassegnati da asterisco sono stati allegati solo alla Relazione di stima completa, rilasciata al Tribunale.

Tanto dovevo ad espletamento dell'incarico ricevuto.

Forlì, 20/02/2023

Il C.T.U.

Arch. Pierfrancesco Padovano

