TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLÌ

Esecuzione immobiliare RG N. 206/2022

Promossa da

******OMISSIS******

contro

******OMISSIS******

****

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT: FABIO SANTORO

CUSTODE GIUDIZIARIO

AVV. STEFANIA CAPPELLI

ESPERTO STIMATORE

ARCH. ROBERTO LEONI

C.F. LNERRT62B02Z133X – P. IVA 04312930409

email: arch.robertoleoni@gmail.com PEC: arch.robertoleoni@legalmail.it

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

A) **Incarico.**

Il sottoscritto ARCH. ROBERTO LEONI, nato il 02 Febbraio 1962 a Zurigo (Svizzera) con sede professionale in Via dell'Antica Zecca n. 6 – 48121 Ravenna – mail: arch.robertoleoni@gmail.com – PEC arch.robertoleoni@legalmail.it iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Ravenna con il n° 1006, ad evasione dell'incarico ricevuto a seguito di nomina in data 16/10/2023 da parte del G.E. Dott. Fabio Santoro, il Sottoscritto per accettazione e giuramento in data 07/11/2023 visti i quesiti a cui l'Esperto Stimatore dovrà dare risposta.

Il presente Esperto Stimatore, in seguito ai rilievi svolti, ha constatato una serie di irregolarità del tipo catastale ed urbanistico che hanno richiesto un supplemento di verifiche tecniche e conseguentemente una richiesta di proroga, inviata al GE dott. Fabio Santoro in data 14/02/2024 e validata dallo stesso G.E. in data 21/02/2024.

L'incarico prevede di depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria almeno 30 Giorni prima della data della nuova udienza, fissata il 15/10/2024 ai sensi dell'art. 569 c.p.c., e dunque entro e non oltre il **15/09/2024**.

QUESITO 01. PROVVEDA AD AVVISARE, PREVIA COMUNICAZIONE SCRITTA DELL'INCARICO RICEVUTO DA EFFETTUARSI A MEZZO RACCOMANDATA CON RICEVUTA DI RITORNO, IL DEBITORE ALL'INDIRIZZO RISULTANTE AGLI ATTI (LUOGO DI NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO O RESIDENZA DICHIARATA O DOMICILIO ELETTO), DELLA DATA E DEL LUOGO DI INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI, DA CONCERTARE ED EFFETTUARE CON IL NOMINATO CUSTODE, INVITANDO IL DEBITORE A CONSENTIRE LA VISITA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E CON AVVERTIMENTO CHE IN DIFETTO DI COLLABORAZIONE SARÀ RICHIESTO L'INTERVENTO DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE PER LA PRONUNCIA DELL'ORDINE DI LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE STESSO.

Il presente Esperto Stimatore ha fissato il sopralluogo per l'inizio delle operazioni peritali in loco in data 04/12/2023 ore 15:00, in accordo con il Custode Giudiziario dell'esecuzione, Avv. Stefania Cappelli e con il Liquidatore Giudiziario della società esecutata ****OMISSIS**** di Cesenatico i quali hanno ricevuto la comunicazione mediante PEC.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Il presente Esperto Stimatore ha proseguito in maniera autonoma i rilievi presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 23.12.2023, in data 12.01.2024 ed in data 27.01.2024 per constatare e verificare la corrispondenza dello stato legittimo con lo stato reale dei luoghi.

Vedi All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali.

Vedi All. 02 – Verbale IVG per l'avvio delle operazioni peritali.

Vedi All. 03 – Istanza di proroga.

QUESITO 2. IDENTIFICHI ESATTAMENTE I BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI CORRETTI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDANO AI DATI INDICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE E DESCRIVA GLI IMMOBILI, FORNENDONE UNA COMPIUTA RAPPRESENTAZIONE ANCHE MEDIANTE FOTOGRAFIE DEGLI ESTERNI E DEGLI INTERNI IN FORMATO DIGITALE;

02.A) Immobile risultanti dal pignoramento - Piena proprietà.

L'immobile oggetto di pignoramento è un edificio a destinazione alberghiera classificato come "Albergo di 3° Categoria - 2 Stelle" ubicato nel Comune di Cesenatico nel quartiere denominato "Boschetto", in un sito raggiungibile attraverso la Strada Statale Adriatica n. 16 solo però in direzione Nord, da Rimini a Ravenna, poiché in quel tratto la carreggiata della Strada Statale è a doppia corsia per senso di marcia con tanto di guard-rail interposto, per cui non è possibile raggiungere l'immobile dalla direzione apposta, se non uscendo dallo svincolo di Valverde/Villamarina e riprendendo la Strada Statale nella direzione opposta.

Elemento curioso che per accedere all'edificio venendo dalla direzione Rimini bisogna uscire dalla Strada Statale Adriatica attraverso un apposito svincolo stradale ed oltrepassare il piazzale di una stazione di rifornimento.

In alternativa si può raggiungere l'immobile anche da due vie parallele alla Strada Statale Adriatica ossia Via Carlo Montanari e Via Litorale Marina, le quali provengono dal centro abitato di Cesenatico. Sono arterie stradali piuttosto strette come carreggiata e corrono parallele a loro volta alla linea ferroviaria adriatica Ravenna-Rimini, che dista ad appena 30 mt in direzione mare dall'edificio in oggetto. La stessa linea ferroviaria rappresenta una sorta di confine virtuale e di delimitazione degli spazi di pertinenza dello stesso edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

La zona di collocazione dell'edificio di per sé è in una zona di transito di una delle più importanti arterie nazionali, ma ciò non esclude che siamo in prossimità di vari servizi urbani, quali l'Ospedale "Guglielmo Marconi" della AUSL ROMAGNA, la piscina comunale di Cesenatico per chi adora lo sport ed il Parco del Levante, un grande "polmone verde"con tanto di percorsi naturalistici e di svago, inserito tra il contesto urbano di Cesenatico e la frazione di Valverde. Il mare dista in linea d'aria a circa 900 mt ed è facilmente raggiungibile con qualsiasi mezzo di trasporto, anche a piedi per chi volesse. Per gli amanti del "gioco d'azzardo" sorge a 50 mt "Atlantica Bingo", un luogo molto esclusivo e molto frequentato in Romagna per l'estetica della sala Bingo e delle sale scommesse.

Alla data del sopralluogo, la struttura oggetto di pignoramento si presentava deserta (senza le attività di cui alla destinazione d'uso) e ben identificabile come spazi interni e spazi ad uso comune.

Vista zenitale dell'edificio dove è ubicata l'unità immobiliare nel Comune di Cesenatico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Sovrapposizione della mappe catastali con aerofotogrammetria.

02.B) Confini.

I beni della società esecutata confinano ad Est (lato mare) e a Nord (lato Ravenna) con Via Litorale Marina, ad Ovest con Via Carlo Montanari ed a Sud (lato Rimini) con la stazione di rifornimento e la Strada Statale Adriatica n. 16.

02.C) Dati Catastali attuali.

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (C574) in Strada Statale Adriatica 16 – Piano T-1-2-3.

- Foglio 21 – Particella **243** – Categoria D/2 – Zona Censuaria 2 – Rendita Catastale Euro 3.346,64.
  (sorge su terreno censito al Catasto Terreni) al Foglio 21 – Particella 243 – Ente Urbano – Mq. 1.534)

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (C574).

- Foglio 21 – Particella **232** – Mq. 932 Seminativo di classe 2;
  Reddito Domenicale Euro 7,23 - Reddito Agrario 5,05

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (C574).

- Foglio 21 – Particella **1338** (ex particella 86) – Mq. 687 Seminativo di classe 2;
  Reddito Domenicale Euro 5,33 – Reddito Agrario Euro 3,73

02.D) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella stessa nota di trascrizione del medesimo con corrispondenza fra gli stessi.

- *Atto esecutivo /cautelativo nota di trascrizione di cui al Registro Generale n. 24445 – Registro Particolare n. 16791 del 16/12/2022 e verbale di pignoramento n. 3963 del 22.11.2022 e a favore di* ******OMISSIS****** *– MILANO Codice Fiscale* ******OMISSIS******,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Dati Catastali riportati negli atti ingiuntivi:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (C574) in Strada Statale Adriatica 16 – Piano T-1-2-3.

- Foglio 21 – Particella **243** – Categoria D/2 – Zona Censuaria 2 – Rendita Catastale Euro 3.346,64.

  (sorge su terreno censito al Catasto Terreni) al Foglio 21 – Particella 243 – Ente Urbano – Mq. 1.534)

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (C574).

- Foglio 21 – Particella **232** – Mq. 932 Seminativo di classe 2;

  Reddito Domenicale Euro 7,23 – Reddito Agrario 5,05

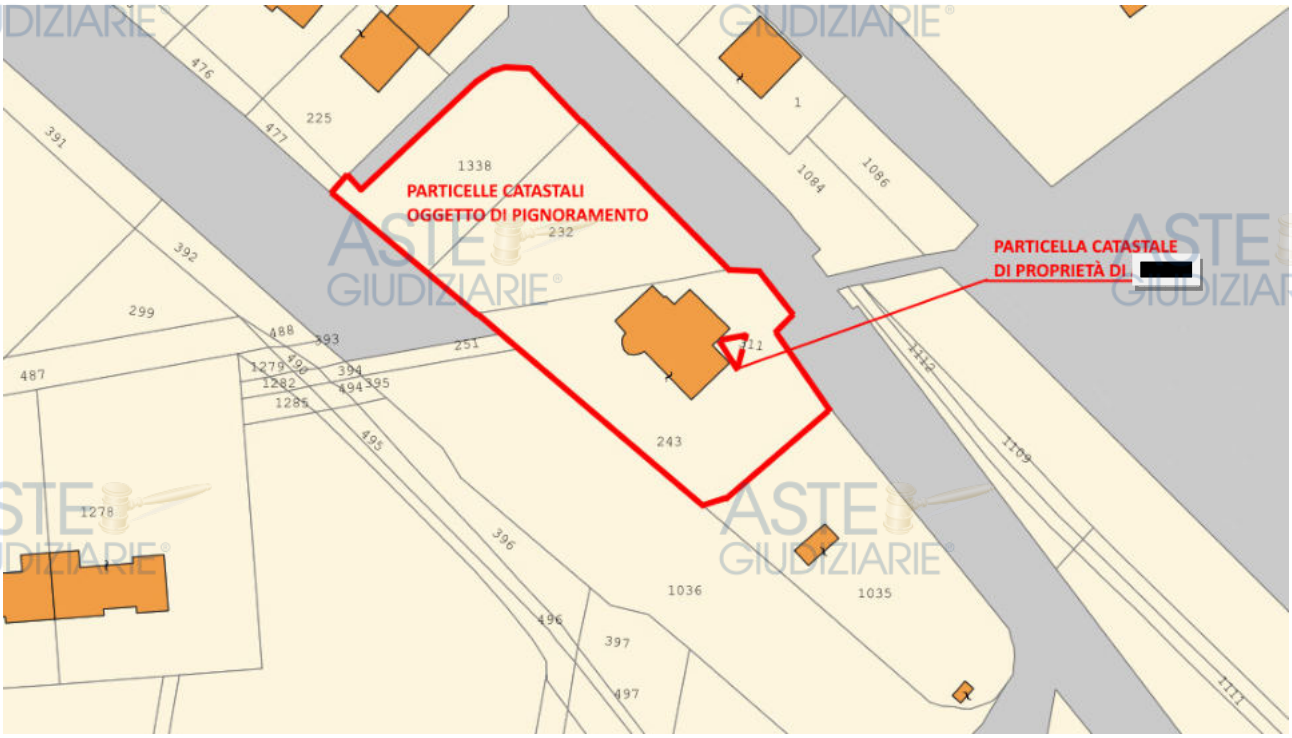
Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (C574).

- Foglio 21 – Particella **86**.

NOTA DELL'ESPERTO STIMATORE

Dalle ispezioni ipotecarie se evince che esiste una piccola discrasia tra i dati riportati nella visura attuali e quelle delle ispezioni ipotecarie. La particella n. 86 è stata soppressa/variata insieme alla particella ex 1339 ed è confluita nella Particella 1338 in seguito al frazionamento del 05/07/2013, pratica n. FO0072399 in atti del 05/07/2013 presentato il 05/07/2013 (Vedi All. 5 visure storiche).

In seguito all'analisi catastale è emersa l'esistenza di una particella anomala a forma di triangolo di mq. 16 intestata ad ******OMISSIS****** e che è ubicata tra la veranda e il fabbricato lato Rimini. Tale ubicazione non costituisce pregiudizio per la procedura esecutiva in atto ma i futuri possessori dovranno procedere con l'acquisizione di tale frustolo di terra per ottenere una sorta di omogeneità della proprietà.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

02.E) Descrizione dell'edificio oggetto di pignoramento.

Composizione architettonica.

Esternamente l'edificio oggetto di pignoramento richiama l'architettura razionalista e lo denota dai tratti stilistici dell'immobile: i "pilotis" del piano terra, la forma planimetrica della scala interna ad "esedra", il colore bianco dell'immobile, il tetto piano, le forme regolari delle aperture - tutti i connotati di una cultura lecourbusiana dell'architettura razionalista molto in voga ai tempi della progettazione architettonica degli anni '60.

L'edifico è suddiviso in tre livelli: al piano terra sono ubicati i servizi quali ripostigli, locali tecnici e lavanderie e altri ripostigli con annessi servizi igienici, probabilmente destinati al personale stagionale che lavorava presso le attività turistiche dell'edificio. Una parte del piano terra è destinato a porticato dove sicuramente venivano collocate le autovetture dei lavoratori e/o dei turisti.

Una rampa di scala esterna all'edificio lato Ravenna veniva utilizzata per lo scarico merci e derrate alimentari per la cucina della trattoria/bar al piano primo.

Il piano primo è destinato attualmente a trattoria/bar e si accede da una rampa esterna lineare. Una volta giunti nell'ingresso c'è una mini reception destinato al servizio alberghiero ubicato al piano secondo. Sempre al piano primo troviamo gli ambienti destinati a cucina, sala da pranzo ed un banco bar. La sala da pranzo si estende anche all'esterno in una terrazza veranda tamponata con dei pannelli vetrati. Al piano secondo infine la struttura ricettiva costituita da 9 camere con annessi i servizi igienici interni in uno modello tipico dell'architettura turistica degli anni 60. Il piano secondo è caratterizzato da due piccole logge e da balconi sporgenti rispetto al filo del perimetro, probabilmente per rendere più vivaci i prospetti dell'intero manufatto edilizio.

Il piano terzo è costituito per la quasi totalità a copertura piana. Sono presenti dei pannelli solari destinati al riscaldamento dell'acqua calda e fotovoltaici disposti su telai inclinati e rivolti verso Sud. È presente una sorta di piccola altana destinata a ripostiglio con annesso un servizio igienico interno, probabilmente in passato destinata a camera da letto supplementare.

Tecnologia e finiture:

L'edificio in oggetto è stato realizzato con il sistema costruttivo in telaio di calcestruzzo armato, con travi-cordoli e pilastri. I solai sono in laterocemento così come la copertura piana. Le murature esterne di tamponamento tra pilastro e pilastro sono in laterizio. La copertura è stata rivestita solamente con guaina ardesiata e la stessa copertura non pare sia coibentata. Sono presenti nella copertura piana i pannelli solari e fotovoltaici sopradescritti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Gli infissi sono in alluminio verniciato (non tutti sono in perfette condizioni) con vetro doppio. Tutti gli infissi esterni sono dotati di tapparelle in PVC con gli appositi cassonetti.

La pavimentazione della struttura è prevalentemente in ceramica monocottura, ed i pavimenti dei servizi igienici sono in ceramica così come i rivestimenti. I servizi igienici sono dotati di lavandino, water e bidet e di un box doccia. Le finiture interne ed esterne sono "al civile" con intonaci e tinteggiature.

L'edificio è dotato di impianto idrico-sanitario, impianto elettrico e del gas con allaccio alle reti urbane sulla pubblica via. L'impianto di riscaldamento è autonomo con generatori ubicati al piano terra ed è centralizzato a colonne montanti. I terminali dell'impianto di riscaldamento sono degli aerotermi/sistemi ad aria e sono posti ai piani abitabili.

Gli impianti sono a norma solo in base alla L.46/90. Pur non avendo eseguito alcuna verifica all'impianto di scarico, è presumibile che l'edificio sia efficientemente collegato al sistema fognario pubblico. Ci sono infine altre dotazioni impiantistiche, quali sistemi di condizionamento, attacchi telefonici, impianti per la ricezione televisiva. Pur non avendo acquisito alcuna attestazione di conformità, questi impianti risultano, ad un sommario e parziale esame visivo, di manutenzione e condizioni molto mediocri e necessitano di interventi manutentivi importanti. L'edificio è in condizioni normali e non sono emerse problematiche particolari quali rilevanti sconnessioni o dissesti statici. In alcuni punti della zona ricettiva si registrano diverse infiltrazioni d'acqua.

Vedi All. 04 – Visure attuali per soggetto (Rif. società ******OMISSIS******) *e Visura particella* ******OMISSIS******

Vedi All. 05 – Visure storiche degli immobili;

Vedi All. 06 – Planimetrie catastali;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

PIANTA PIANO TERRA

INDICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI IN FASE DI RILIEVO

PIANTA PIANO PRIMO

INDICAZIONE DEGLI ABUSI EDILIZI RISCONTRATI IN FASE DI RILIEVO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

PIANTA PIANO TERRA

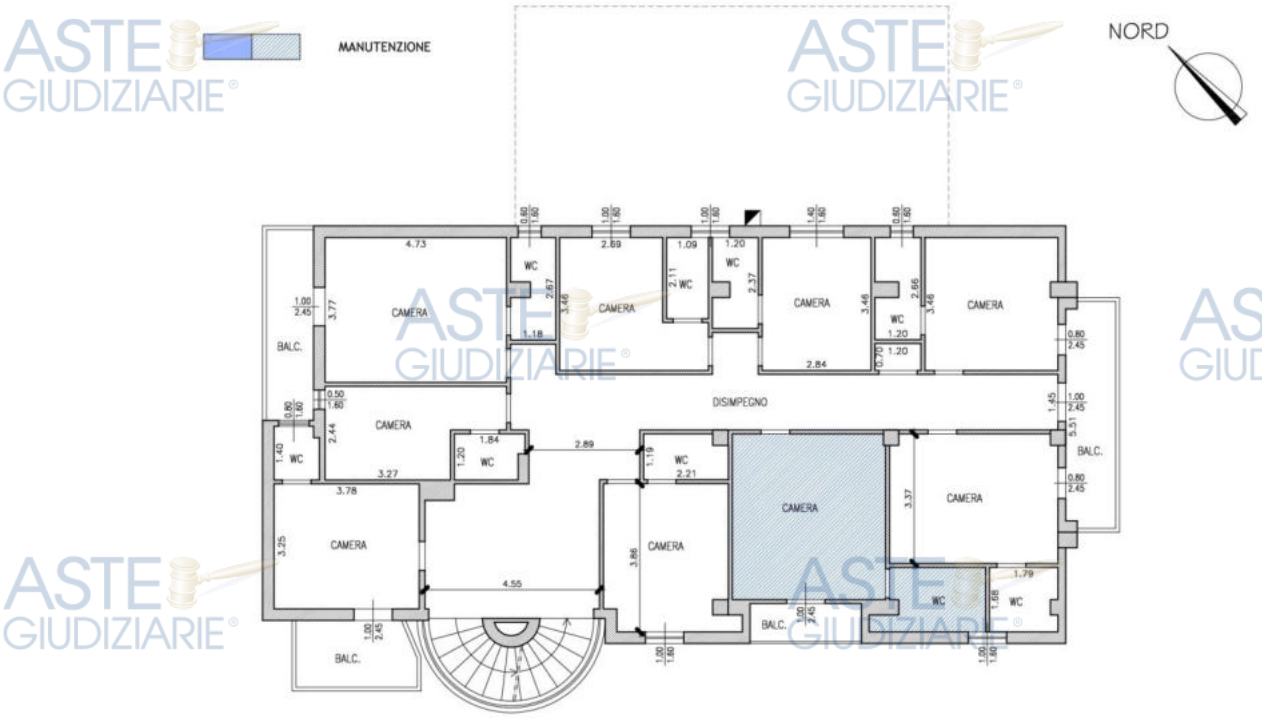
INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DEGLI ABUSI E ALLA MANUNENZIONE RACCOMANDATA

PIANTA PIANO PRIMO

INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DEGLI ABUSI E ALLA MANUNENZIONE RACCOMANDATA

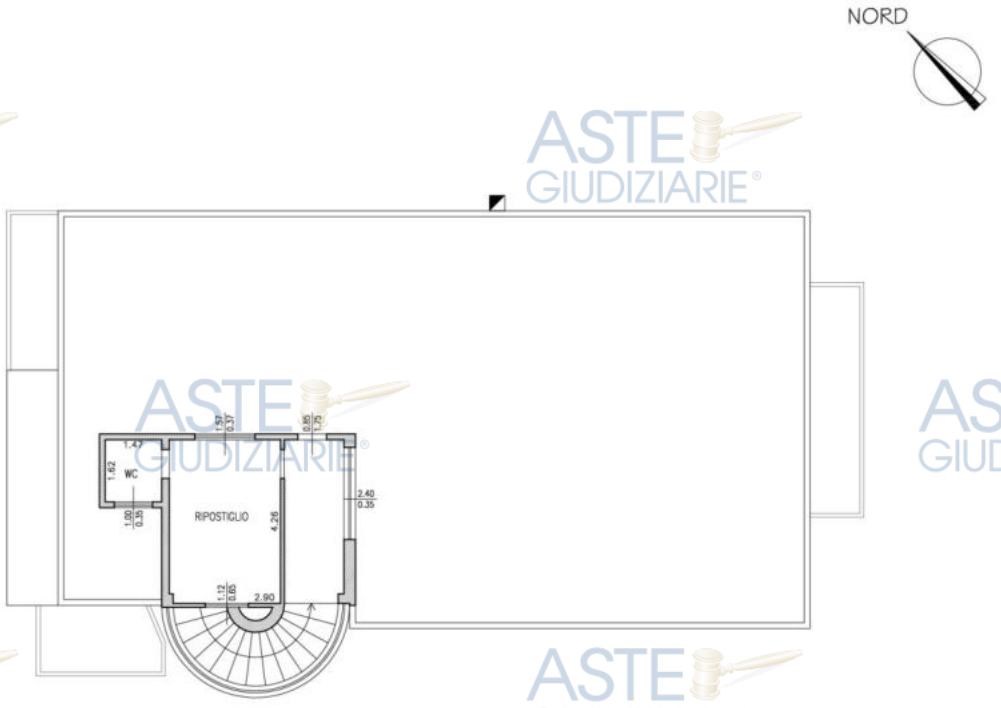
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9



PIANTA PIANO SECONDO

INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DEGLI ABUSI E ALLA MANUNENZIONE RACCOMANDATA



PIANTA PIANO TERZO

INTERVENTI NECESSARI AL RIPRISTINO DEGLI ABUSI E ALLA MANUNENZIONE RACCOMANDATA

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

02.F) Documentazione Fotografica.

Fot. 01 - Vista prospettica dell'albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 02 - Vista dell'ingresso dell'albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 03 - Vista laterale lato stazione di rifornimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 04 - Vista laterale con evidenza della terrazza-veranda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 05 - Vista della stazione di rifornimento lungo la strada Statale Adriatica – lato Rimini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 06 - Dettaglio dell'ingresso laterale sulla sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 07 - Vista prospettica tergale dell'edificio lato Rimini.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 08 - Dettaglio del portico piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 09 - Vista prospettica tergale dell'edificio lato Ravenna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 10 - Dettaglio della facciata tergale.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 11 – Vista del corridoio del piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 12 - Vista dei vani tecnici al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 13 - Vista della rampa scala che conduce dal piano primo al piano terra.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 14 - Vista della sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 15 - Vista della sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 16 - Vista della sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 17 - Vista della sala da pranzo in adiacenza alla terrazza-veranda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 18 - Vista della terrazza-veranda.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 19 - Vista della terrazza-veranda lato Ravenna.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 20 - Vista dell'ingresso alla cucina al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 21 - Vista della sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 22 - Dettaglio dell’arredo della sala da pranzo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 23 - Corridoio del piano destinato a camere di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 24 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 25 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 26 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 27 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 28 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 29 - Interno di una camera di albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 30 - Interno di una camera.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 31 - Vista dal balcone del corridoio camere. In primo piano la stazione di rifornimento.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 32 - Vista laterale dal balcone del corridoio camere. Sullo sfondo la strada Statale Adriatica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 33 - Vista della copertura piana dell'albergo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Fot. 34 - Vista della copertura piana dell'albergo. In evidenza i pannelli solari posti in direzione SUD.

QUESITO 03. VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE ESECUTATAE L'ESATTA LORO PROVENIENZA. ATAL FINE L'ESPERTO RISALIRÀ NELLA VERIFICA DEI TITOLI D'ACQUISTO DERIVATIVI IN FAVORE DEL DEBITORE E DEI SUOI DANTI CAUSA, ANCHE OLTRE IL VENTENNIO, FINO ALL'INDIVIDUAZIONE DEL PIÙ PROSSIMO TITOLO D'ACQUISTO, ANTECEDENTEMENTE AL VENTENNIO, TRASCRITTO IN FAVORE DEL DEBITORE O DEI SUOI DANTI CAUSA. SOLO OVE DI TALE TITOLO RISULTASSE IMPOSSIBILE L'ALLEGAZIONE, NE INDICHERÀ GLI ESTREMI COMPLETI.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

03.A) Proprietà e provenienza

La proprietà è in capo alla società esecutata:

****OMISSIS**** con sede legale in ****OMISSIS**** – Iscritta alla Camera di Commercio della Romagna (Forlì-Cesena-Rimini) al numero di iscrizione e Codice Fiscale ****OMISSIS****, REA n. ****OMISSIS****. Il bene è pervenuto alla predetta società esecutata in ordine temporale con atto notarile pubblico di mutamento di ragione sociale a rogito (da SNC a SAS) – notaio rogante dott. Antonio del Gaudio – Rimini, del 30/12/2008 – Rep. 77276/23509, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Forlì il 08/01/2009 al n. 224. Antecedentemente la società ****OMISSIS**** ha acquisito la piena proprietà mediante scrittura privata ed autenticata presso il notaio rogante dott. Antonio del Gaudio – Rimini il 03/01/1997 rep. 57884, trascritto a Forlì il 15/01/1997 al n. 663. I cedenti erano la società ****OMISSIS****

Vedi All. 09 – Atti notarili.

03.B) Vincoli e patti indicati negli atti.

Non risultano nell'atto di compravendita vincoli e/o patti tra le parti.

03.C) Titolo antecedente al ventennio

La società "****OMISSIS****" venne in possesso del bene con atto notarile pubblico a rogito con notaio rogante Dott.ssa Maria Chiara Scardovi – notaio in Cesena del 11/03/1996 – rep. 39670 e trascritto a Forlì il 02/04/1996 al n.2658. La cedente era la "****OMISSIS****".

Originariamente i beni e la proprietà esclusiva della società "****OMISSIS****" sono a quest'ultima pervenuta con atto notarile dott. Antonio Porfiri – notaio in Cesena del 26/06/1991 rep. 81880, trascritto a Forlì il 15/07/1991 al n. 6299.

QUESITO 4. ACCERTI SE GRAVANO SUL BENE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ,VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ, CONTROLLANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI E RIFERENDO SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI SIA COMPLETA, INTEGRANDO LA STESSA SE INCOMPLETA. TALI VERIFICHE POSSONO ESSERE OMESSE, QUALORA IL CREDITORE ABBIA ALLEGATO AGLI ATTI LA RELAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA, PREVISTA DALL'ART. 567, COMMA 2, ULTIMA PARTE, C.P.C., PROCEDENDO COMUNQUE ALLA VERIFICA DELL'ESISTENZA DI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

EVENTUALI ISCRIZIONI E/O TRASCRIZIONI SUCCESSIVE ALLA DATA DI RIFERIMENTO DEL SUDDETTO CERTIFICATO. IN OGNI CASO L'ESPERTO PROVVEDERÀ AD ACQUISIRE, OVE NON ALLEGATA AGLI ATTI, COPIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA E DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (O DI ALTRO DIRITTO REALE) DA PARTE DELL'ESECUTATO SUI BENI PIGNORATI.

L'esperto estimatore ha provveduto a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ravenna 01.04.2024. Le trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile in capo all'esecutato. Le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli sono le medesime contenute nella relazione notarile sostitutiva ad integrazione del procedimento generale di esecuzione immobiliare.

- Da annotare solamente un'ingiunzione dell'******OMISSIS******.

Vedi All. 08 – Ispezione Ipotecaria del 09.01.2024 e ricorso ******OMISSIS******

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

L'Esperto Estimatore in data 22/11/2023 ha acquisito la documentazione catastale dell'immobile esecutato e precisamente la planimetria catastale dell'immobile, visura dell'immobile e le visure storiche. Non è stato possibile, per la tipologia dell'edificio, acquisire il documento denominato quadro dimostrativo.

Vedi All. 06 – Planimetrie catastali

QUESITO 6. DICA SE DEBBA SOPPERIRSI AD OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI (EVENTUALI OMESSE DENUNCE DI SUCCESSIONE, ECC.);

Visto l'atto di provenienza dell'immobile e l'attuale situazione risultante in Catasto, per gli immobili in oggetto non risultano all'Esperto Estimatore omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire.

QUESITO 7. RIFERISCA SULLO STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI IN CAPO ALL'ESECUTATO, CON INDICAZIONE SE OCCUPATO DA TERZI, DEL TITOLO IN BASE AL QUALE L'IMMOBILE È OCCUPATO (ES. CONTRATTI DI LOCAZIONE, CONTRATTI DI COMODATO, DIRITTI DI ABITAZIONE DELL'IMMOBILE COME DA PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI PER SEPARAZIONE, CESSAZIONE DEGLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

EFFETTI CIVILI DEL MATRIMONIO, ECC.), INDICANDONE LE DATE DI INIZIO E SCADENZA, IL REGIME LEGALE (SOGGETTI A PROROGA O MENO, FONDATI SU PROVVEDIMENTI GIUDIZIALI DEFINITIVI O MENO), IL CORRISPETTIVO PREVISTO E VALUTANDONE LA CONGRUITÀ IN BASE AI CANONI DI MERCATO (OVE POSSIBILE PRECISI INOLTRE LE MODALITÀ CON CUI VIENE CORRISPOSTO IL CANONE), CON PARTICOLARE RIFERIMENTO ALL'ESISTENZA DI CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO, ACCERTANDO IN QUEST'ULTIMO CASO PRESSO LA COMPETENTE AGENZIA DELLE ENTRATE LA DATA DEL CONTRATTO, LA DATA DELLA RELATIVA REGISTRAZIONE, LA DATA DI SCADENZA DEL CONTRATTO, IL TERMINE DI SCADENZA PER L'EVENTUALE DISDETTA, L'EVENTUALE DATA DI RILASCIO FISSATA O LO STATO DELL'EVENTUALE CAUSA DI RILASCIO IN CORSO; IN OGNI CASO NE ACQUISISCA COPIA ED ALLEGHI TUTTI I DOCUMENTI RINVENUTI.

Alla data odierna l'edificio esecutato risulta essere libero, non ci sono contratti di locazione attivi o diritti di qualsiasi natura.

QUESITO 8. PROVVEDA A VERIFICARE, ANCHE CON CONTROLLI PRESSO I COMPETENTI UFFICI AMMINISTRATIVI, L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, EVENTUALI VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, STORICO-ARTISTICI, DI PRELAZIONE DELLO STATO EX D.LGS. 42/2004, NONCHÉ VINCOLI E/O ONERI DI QUALSIASI ALTRA NATURA GRAVANTI SUGLI IMMOBILI PIGNORATI, IVI COMPRESI GLI EVENTUALI VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE ED I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA DEGLI STESSI O CONNESSI CON IL LORO CARATTERE STORICO-ARTISTICO (ES.: VINCOLI CONDOMINIALI,VINCOLI EX T.U. BENI CULTURALI, VINCOLI DI P.R.G., DIRITTI DI PRELAZIONE LEGALE, ECC.), CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

08.A) Vincoli derivanti dall'atto di provenienza.

Le verifiche delle formalità e dei vincoli effettuate dal presente Esperto Stimatore evidenziano che non esistono gravami di questa natura. Non essendo poi il compendio immobiliare configurato come un condominio, non esistono neppure vincoli di natura condominiale, né prelazioni legali.

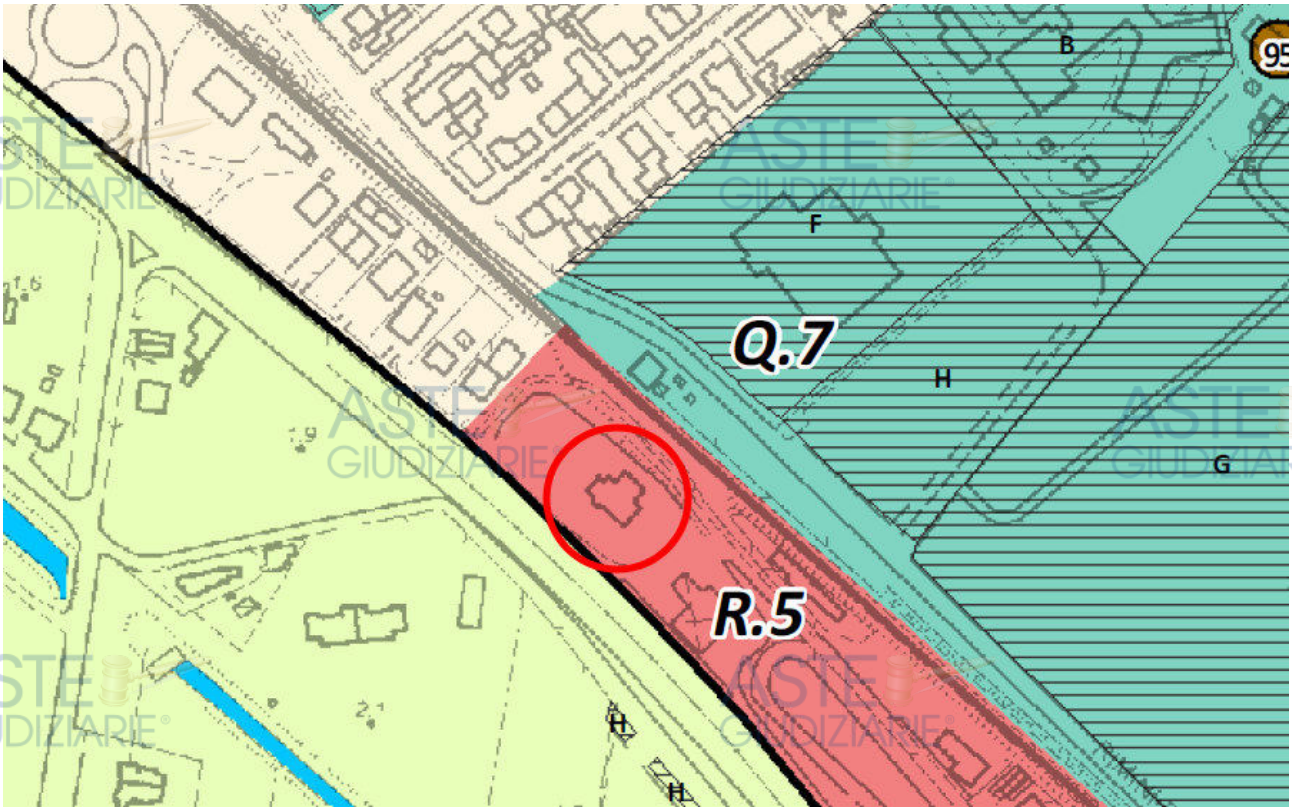
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

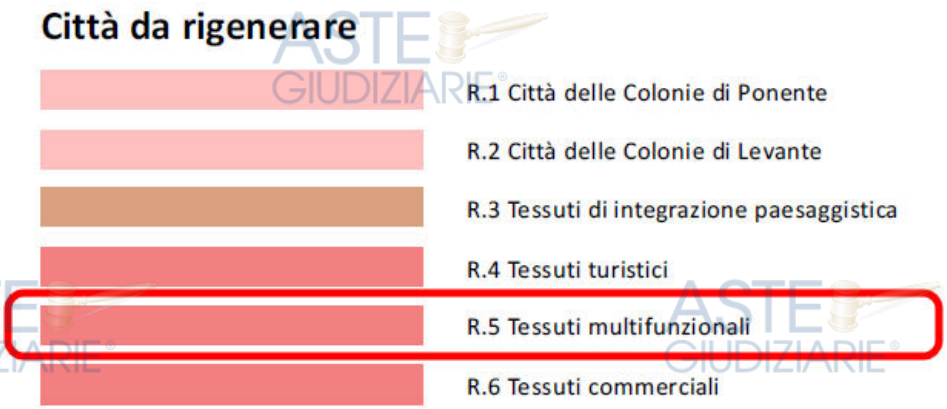
08.B) Vincoli paesaggistici, idrogeologico, storico ed artistico

L'edificio pignorato non è assoggettato a vincoli di natura storica ed artistica. Ricade però nella fascia di rispetto stradale essendo nella fascia posta tra la Strada Statale Adriatica e la ferrovia, con l'impossibilità di ulteriori ampliamenti.

Per quanto riguarda il PUG – Piano Urbanistico Generale, l'edificio ricade in zona "R.5 – Tessuti multifunzionali" della Zonizzazione "Città da rigenerare" e sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione edilizia, anche in forza della presenza di fasce di rispetto stradale (S.S. Adriatica) e ferroviaria.



Estratto PUG Cesenatico



Legenda PUG del Comune di Cesenatico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Art. 5.7.4 R.5 Tessuti multifunzionali da rigenerare

STRATEGIE

1. Questi tessuti, localizzati tra i binari ferroviari e la Statale adriatica, hanno visto l'insediamento di varie funzioni: commerciali, di servizio, produttive e residenziali; numerosi gli spazi liberi.

2. In tali tessuti il PUG persegue politiche di qualificazione, di inserimento di dotazioni territoriali (parcheggi pubblici, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, ecc.) ed ecologico-ambientali (bacini di laminazione, verde di protezione, ecc.).

REGOLE

3. Nei tessuti multifunzionali da rigenerare sono ammesse le seguenti funzioni:

a	**funzione abitativa**
	a1 abitazioni, bed and breakfast (solo se presenti);
	a2 residenze stagionali, affittacamere (solo se presenti);
	a5 impianti sportivi scoperti a servizio della funzione abitativa;
b	**funzioni turistico-ricettive**
	b1 alberghi, motel (solo se presenti);
	b6 aree attrezzate per la sosta temporanea di camper;
c	**funzioni produttive**
	c2 artigianato di servizio (solo se presenti);
d	**funzioni direzionali**
	d3 funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, religiose, didattiche, ricreative, sportive, fieristiche, sanitarie pubbliche e private:
	1 con affluenza fino a 100 persone,
	2 con affluenza superiore alle 100 persone;
	d4 autorimesse e parcheggi pubblici e privati (anche in struttura);
	d5 rimessaggio camper;
	d6 rimessaggio barche;
e	**funzioni commerciali**

4. Interventi edilizi ammessi: a), b), d), f), g), i), l) con le seguenti limitazioni:

   1. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa, **c** produttiva, **e1** esercizi di vicinato e **e2** medio-piccole strutture di vendita:
   a. interventi di ristrutturazione edilizia f) con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ quella dell'edificio esistente.

   2. per gli edifici a prevalente funzione **d** direzionale privata:
   a. interventi di ristrutturazione edilizia f), e nuova costruzione g) con:
      - **H** (altezza dell'edificio) ≤ m 10,00 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

   3. per gli edifici a prevalente funzione **d3** direzionale pubblica:
   a. interventi di ristrutturazione edilizia f) e nuova costruzione g) nel rispetto dei parametri indicati all'art. 5.3.4.

   4. Nei lotti inedificati è ammessa la realizzazione di dotazioni territoriali, dotazioni ecologico-ambientali, posti auto pertinenziali a servizio delle strutture ricettive, insediamneto di funzioni d5 e d6, purchè scoperte, per le quali si dovrà rispettare un RIE ≥ 2,5.

Indicazioni delle Norme Tecniche PUG del Comune di Cesenatico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

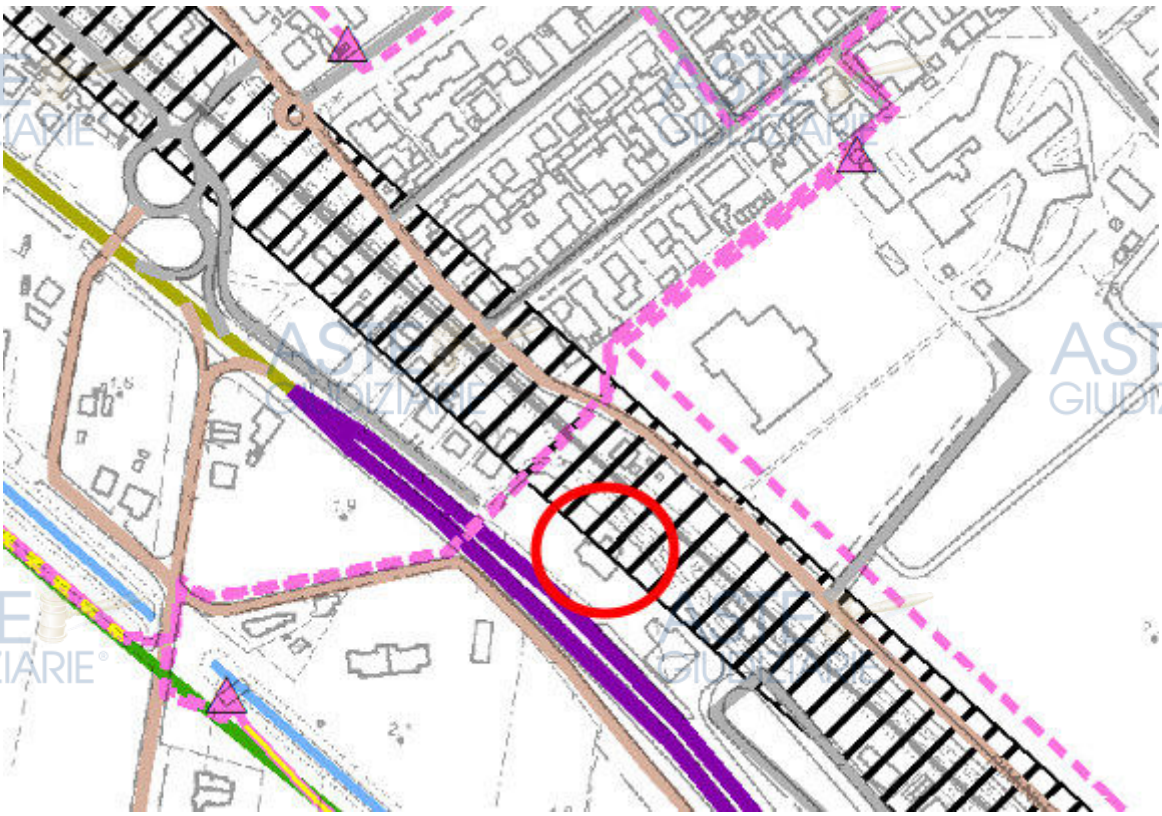
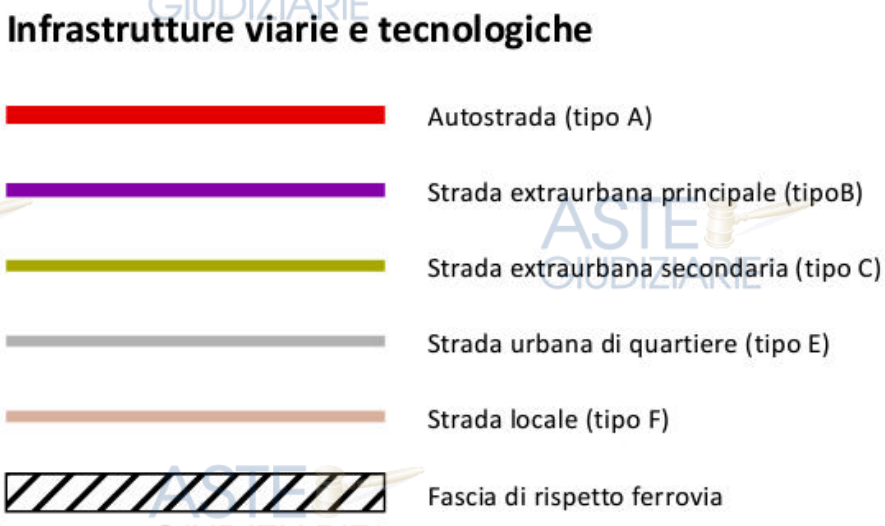


Tavola Vincoli RUE



Legenda tavola vincoli RUE

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

QUESITO 9. PROVVEDA A VERIFICARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE;

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima sono quelle desumibili dai documenti allegati al fascicolo e gli stessi non sono opponibili dall'acquirente.

QUESITO 10. VERIFICHI QUALE SIA L'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE, L'ESISTENZA DI EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE, ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, NONCHÉ LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE NEI DUE ANNI PRECEDENTI ALLA DATA DELLA PERIZIA E L'ESISTENZA DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI IN CORSO RELATIVI AL BENE PIGNORATO;

Il fabbricato in oggetto non rientra in un condominio e quindi non esistono spese pregresse o future. Attualmente il fabbricato è disabitato.

QUESITO 11 E 12; VERIFICHI E INDICHI QUALE SIA LA DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE PIGNORATO, PROVVEDENDO AD ACQUISIRE ED ALLEGARE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE, OVE LO STESSO SIA DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO;PROVVEDERÀ INOLTRE AD ACQUISIRE IL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AGGIORNATO DA ALLEGARE AL DECRETO DI TRASFERIMENTO NON APPENA IL PROFESSIONISTA DELEGATO ALLE OPERAZIONI DI VENDITA GLI COMUNICHERÀ L'INTERVENUTA VENDITA DEL BENE IMMOBILE PIGNORATO, OVE QUELLO PRECEDENTE AVESSE PERSO DI VALIDITÀ;

La destinazione dell'edificio è ricettiva. Non è obbligatorio acquisire il CDU in quanto la norma recita: *"A norma del comma 2 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 il C.D.U. obbligatoriamente deve essere allegato agli atti di passaggio di proprietà o di cessione di diritti di terreni censiti al Catasto Terreni o aree urbane di pertinenza a fabbricati censite al Catasto Urbano, con superficie maggiore od uguale a mq. 5.000."*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

QUESITO 13. PER I FABBRICATI, VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE NONCHÉ L'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PER I TERRENI VERIFICHI LA DESTINAZIONE URBANISTICA DESCRIVENDO TUTTE LE CARATTERISTICHE E I VINCOLI DI ZONA A CUI È SOGGETTO IL BENE; IN MANCANZA DI TALI PRESCRIZIONI, DICA SE IL BENE SIA CONDONABILE AI SENSI DI LEGGE, QUANTIFICANDO L'IMPORTO DOVUTO A TITOLO DI EVENTUALE OBLAZIONE E PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

13.A) Regolarità edilizia - Precedenti autorizzativi.

- **LICENZA EDILIZIA n.96/1967 con annesse n.3 varianti rilasciate dal Comune di Cesenatico in data 24.04.1969 – 28.06.1969 – 23.02.1970.**
- **Condono Edilizio n.338/1992 ai sensi L.47/1985;**
- **Valutazione preventiva n.11/2005;**
- **Istanza Permesso di Costruire n.130/2005; (Decaduta).**
- **DIA n. 257/2009: Installazione di una barra automatica all'ingresso dell'area pertinenziale a struttura alberghiera "****OMISSIS****".**

13.B) Agibilità

Certificato di agibilità rilasciato al n. 87/1994.

Vedi All. 7 – Precedenti autorizzativi e progetti dell'albergo e certificati di agibilità.

QUESITO 14. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, PROCEDA L'ESPERTO AL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL D.P.R. 6.6.2001, N. 380, PRECISANDO GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; 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, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, VERIFICHI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46,COMMA QUINTO D.P.R. 380/2001, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Nell'edificio oggetto di procedura esecutiva ci sono diversi abusi edilizi sopraggiunti dopo il conseguimento del certificato di agibilità, quindi post 1994. Trattasi della creazione di un nuovo corpo scale con accesso diretto sulla sala da pranza con demolizione di quello che conduceva nel terrazzo/veranda sulla parte posteriore dell'edificio, la creazione di un forno per la cottura delle pizze con relativo camino tra la sala da pranzo e la terrazza-veranda (con tanto di piccoli interventi strutturali ed impiantistici) e con la creazione al piano terra di ulteriori vani ripostigli, collegati ai pilastri del piano terra e tamponati con blocchi di laterizio forato o pannelli precari in legno o cartongesso, poi intonacati e tinteggiati. Abbiamo anche una pensilina non dichiarata.
Anche l'uso della sala da pranzo destinata a bar e trattoria è impropria. La sala da pranzo doveva essere solo ad uso esclusivo degli ospiti della struttura alberghiera. Percorrere la via delle sanatorie, sia quella classica che con il nuovo D.L. 69/2024 ora L. 105/2024 (csd. Decreto Salva Casa) è procedimento piuttosto complesso ed articolato nella tempistica, nella valutazione degli interventi strutturali, nella conformità, etc. Tra l'altro per il Decreto "Salva Casa" sono attualmente in corso gli aggiornamenti ai regolamenti edilizi locali e relativi alle corrette oblazioni da applicare alle varie casistiche di abuso.

Il presente Esperto Stimatore ha optato per il ripristino dei luoghi mediante un'apposita CILA che a conti fatti è la scelta più adeguata in quanto consente di ritornare alla piena legittimità urbanistica e catastale. Gli onorari tecnici per questa pratica si aggirano sui € 2.000,00 circa comprensivi di accessori.

QUESITO 15. VERIFICHI SE I BENI PIGNORATI SIANO GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO E SE VI SIA STATA AFFRANCAZIONE DA TALI PESI, OVVERO SE IL DIRITTO DEL DEBITORE SUL BENE PIGNORATO SIA DI PROPRIETÀ OVVERO DERIVANTE DA ALCUNO DEI SUDDETTI TITOLI;

Il bene pignorato non risulta essere gravato da censo, livello ed uso civico. Ed il diritto dell'esecutato sul bene pignorato è complessivamente per la proprietà piena ed intera.

QUESITI 16 E 17. VERIFICHI, PER I FABBRICATI, SE SIANO GIÀ DOTATI DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA, PROVVEDENDO IN CASO POSITIVO AD ALLEGARNE UNA COPIA O A INDICARNE LA CLASSIFICAZIONE; OVE IL FABBRICATO NON FOSSE ANCORA DOTATO DI A.P.E., L'ESPERTO PROVVEDERÀ A PREDISPORRE DIRETTAMENTE (OVVERO A FAR PREDISPORRE A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

TECNICO ABILITATO) LA SUDDETTA ATTESTAZIONE ATTENENDOSI, IN ATTESA DELL'EMANAZIONE DEI DECRETI PREVISTI DALL'ARTICOLO 4, COMMA 1, D.L. 63/2013, ALLE PRESCRIZIONI IN ESSO CONTENUTE REDIGENDO L'ATTESTATO SECONDO LE MODALITÀ DI CALCOLO DI CUI AL D.P.R. 59/2009, FATTE SALVE EVENTUALI NORMATIVE REGIONALI IN VIGORE (COSÌ COME CHIARITO DAL MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO NELLA SUA CIRCOLARE DEL 25.6.13 N. 12976, INTITOLATA «CHIARIMENTI IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DI CUI AL D.L. 4 GIUGNO 2013, N. 63 IN MATERIA DI ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI»), PRECISANDO SIN DA ORA CHE PER LA REDAZIONE DELL'APE SARÀ RICONOSCIUTO ALL'ESPERTO, SALVI CASI PARTICOLARI E PREVIA SPECIFICA AUTORIZZAZIONE, UN COMPENSO DI € 250,00 IN CASO DI IMMOBILE SINGOLO E DI € 200,00 IN CASO DI PLURALITÀ DI IMMOBILI;OVE L'IMMOBILE PIGNORATO O ALCUNI DI ESSI SIANO ESENTI DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE DELL'A.P.E. IN QUANTO RIENTRANTI NELLE CATEGORIE ELENCATE DALL'ART. 3, COMMA 3, DEL D.LGS. 192/2005, NON MODIFICATO IN PARTE QUA DALLA NORMATIVA SOPRAVVENUTA, E PRECISAMENTE: (A) I FABBRICATI ISOLATI CON UNA SUPERFICIE UTILE TOTALE INFERIORE A 50 METRI QUADRATI; (B) I FABBRICATI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI QUANDO GLI AMBIENTI SONO RISCALDATI PER ESIGENZE DEL PROCESSO PRODUTTIVO O UTILIZZANDO REFLUI ENERGETICI DEL PROCESSO PRODUTTIVO NON ALTRIMENTI UTILIZZABILI; (C) I FABBRICATI AGRICOLI NON RESIDENZIALI SPROVVISTI DI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE; (D) I BOX, LE CANTINE, LE AUTORIMESSE, I PARCHEGGI MULTIPIANO, I DEPOSITI, LE STRUTTURE STAGIONALI A PROTEZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI; (E) GLI EDIFICI ADIBITI A LUOGHI DI CULTO E ALLO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ RELIGIOSE, GLI EDIFICI IN CUI NON È NECESSARIO GARANTIRE UN COMFORT ABITATIVO, I RUDERI E I FABBRICATI "AL GREZZO"(V. PAR. 2 DELLE LINEE GUIDA NAZIONALI PER LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA ADOTTATE CON D.M.26.6.2009), NESSUN ULTERIORE ADEMPIMENTO SARÀ NECESSARIO A CARICO DELL'ESPERTO CHE SI LIMITERÀ A DARNE ATTO IN PERIZIA;

Dalla ricerca effettuata presso il catasto energetico della regione Emilia-Romagna risulta emesso l'APE relativo all'immobile pignorato redatto dall'Arch. Caputo di Bellaria-Igea Marina che è scaduto il 11.07.2024. Il presente Esperto Stimatore ha provveduto all'incarico all'Ing. Andrea Amato di Gambettola (FC) il quale ha redatto la nuova APE. Il certificato rilasciato in data 11.09.2024 e valido sino al 11.09.2034. La sua certificazione attesta che l'immobile è in classe "D" con indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren}$ = 374,51 kWh/m² anno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Vedi All. 10 – Attestazione di Prestazione Energetica;

QUESITO 18. QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL NCEU, PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO, SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

L'immobile è già censito al NCEU come categoria catastale D2: *"alberghi e pensioni; incluse le locande, i villaggi turistici, le case di riposo o pensionati per anziani.".* La variazione della categoria, precedentemente A5 è avvenuta con la pratica catastale FO0252582 del 19.02.2009. *"Diversa distribuzione degli spazi interni",* inseguito alla pratica DIA presentata dalla società esecutata. Non è necessario predisporre alcun ulteriore tipo di accatastamento.

QUESITO 19. QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI SE È GIÀ STATA PRESENTATA AGLI UFFICI COMPETENTI DOMANDA DI VARIAZIONE CATASTALE E, IN CASO NEGATIVO, LA PRESENTI, PREVIO EVENTUALE FRAZIONAMENTO. QUALE INCARICATO ED AUSILIARIO DEL GIUDICE, OVENE SUSSISTA LA NECESSITÀ, PROCEDA ALL'ADEGUAMENTO CATASTALE SIA AL CATASTO TERRENI CHE AL CATASTO FABBRICATI, SOTTOSCRIVENDO LE VERIFICHE E GLI ATTI CATASTALI IN LUOGO DEGLI AVENTI DIRITTO ED ESEGUA LA PROPOSTA DI RENDITA CATASTALE AI SENSI DEL DM 701/94 (PRESENTANDO COPIA DEL PRESENTE QUESITO INTEGRATA DEI DATI RELATIVI ALL'ESECUZIONE IN CALCE INDICATI), SALVO RICHIEDERE SPECIFICA AUTORIZZAZIONE OVE LE SPESE DA AFFRONTARE FOSSERO INGENTI (O COMUNQUE SUPERIORI A € 3.000,00);

Non sono state riscontrate variazioni o cambi d'uso e tantomeno sono state presentate richieste di variazione catastale in questo ultimo periodo.

QUESITO 20. PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI, ATTENENDOSI, PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ALCALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, IL VALORE PER METRO QUADRO E IL VALORE COMPLESSIVO (TENENDO CONTO ANCHE DEGLI STANDARDS INTERNAZIONALI ED EUROPEI DI VALUTAZIONE IVS ED EVS E DEI PARAMETRI OMI), ESPONENDO ANALITICAMENTE E IN MISURA DISTINTA GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI APPORTATE AL VALORE DI STIMA PER EVENTUALI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA, PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE, LO STATO DI POSSESSO, I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCEDIMENTO ESECUTIVO, PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE RELATIVE AGLI ULTIMI DUE ANNI A CARICO DELL'ACQUIRENTE, NONCHÉ PER LA RIDUZIONE DI VALORE DOVUTA ALL'ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO (DA EFFETTUARSI NELLA MISURA FORFETARIA PREDETERMINATA DEL 10% SUL VALORE FINALE);

20.A) Scelta del criterio di stima;

La metodologia estimativa rappresenta l'insieme delle tecniche e degli strumenti attraverso cui si formula il giudizio di stima. Si premette che le seguenti valutazioni sono state condotte in assenza di ipoteche e/o limitazioni.

In generale, le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene sono sostanzialmente due tipi:

Metodologia diretta: è basata sulla comparazione, ed è applicabile quando si verificano una serie precisa di condizioni al contorno, quali l'esistenza di beni similari al bene da stimare, la dinamicità del mercato immobiliare omogeneo e la conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per poter adottare questo procedimento, è quindi condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri dalla stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona o in zone equiparabili;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

• che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione o comunque siano in qualche modo valutabili e quantificabili le differenze.

Metodologie indirette: sono attuate attraverso procedimenti analitici e si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, individuando uno degli altri valori (di seguito indicati) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi, ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico del valore di mercato. Esistono differenti metodologie e tipologie di valori:

• *Capitalizzazione del reddito*: la stima analitica può trovare pratica e razionale applicazione allorquando è possibile determinare con sufficiente approssimazione il canone annuo netto di affitto dell'immobile. Quindi è indispensabile:

- determinare il canone annuo netto da capitalizzare;
- scegliere il saggio di capitalizzazione;
- capitalizzare il canone annuo netto;
- effettuare eventuali aggiunte e detrazioni al valore capitale.

Circa il canone annuo netto da capitalizzare (reddito netto), si rileva che lo stesso può essere determinato, però, solamente per via sintetica, detraendo dal canone annuo lordo (reddito lordo) le spese di spettanza della proprietà (quote di reintegrazione e di manutenzione, quota di assicurazione, spese di amministrazione, spese per servizi, quota di sfitto e mancato pagamento del canone, spese per imposte, sovrimposte e contributi vari, interessi sulle precedenti spese).
È condizione essenziale, quindi, che nella zona il mercato degli affitti relativi ad immobili analoghi a quello da stimare sia abbastanza attivo, al fine di poter accertare per via comparativa, assumendo come parametro tecnico la superficie od il volume, il giusto canone dell'immobile da stimare, sia esso affittato o meno al momento della stima. È possibile stimare, per via analitica, anche un immobile non condotto in affitto, a patto che il suo presunto canone possa essere determinato per comparazione.

• *Valore di trasformazione,* aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato, ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato dal mercato; il valore ricercato sarà quindi definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e i costi, oneri e spese di trasformazione. Si adotta questo criterio quando il fabbricato è suscettibile di trasformazione e la suscettività è evidente ed apprezzata dal mercato.

Il valore di trasformazione non è altro che la differenza tra il probabile valore di mercato del fabbricato trasformato ed il costo della trasformazione.

- *Valore di surrogazione*, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione, ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le sue stesse utilità: in tal caso si cercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato.

Il valore di surrogazione è quello che viene attribuito all'immobile urbano che si stima pari al prezzo di mercato di un altro immobile che può surrogare o sostituire quello da valutare ritenuto di pari utilità. Da tale criterio discende anche il procedimento estimativo detto "a costo deprezzato" di un fabbricato e cioè il valore di costo di riproduzione diminuito del costo necessario per rendere tale immobile, spesso vetusto ed obsoleto, analogo a quello di cui si ipotizza la ricostruzione.

- *Valore complementare*, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

Questo criterio è perseguibile nel caso della valutazione di una parte di immobile urbano o di un immobile urbano appartenente ad un complesso di beni, con i quali, però, sussistono evidenti ed apprezzati rapporti di complementarietà.

Si ottiene per differenza tra il più probabile valore di mercato dell'intero immobile o del complesso di beni e quello che avrebbe la parte residua, considerata stralciata e separatamente vendibile.

- *Costo di produzione:* la determinazione del costo di produzione può adottarsi per qualsiasi tipo di fabbricato, qualunque sia la sua destinazione.

Fondamentalmente l'applicazione di questo criterio ricorre per quegli immobili urbani che non hanno un mercato proprio, in considerazione della loro specifica destinazione e quando non si

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

ritiene opportuno adottare il criterio del valore di trasformazione, ovvero per i fabbricati distrutti parzialmente o totalmente a seguito di un sinistro e per i quali è richiesta la determinazione del danno subito.

L'utilizzo dell'una o dell'altra tipologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.

20.B) Metodologia estimativa adottata;

A seguito delle considerazioni sviluppate nel paragrafo precedente, per la determinazione del valore dell'immobile oggetto di stima si procederà all'utilizzo del procedimento diretto comparativo, considerando il bene indipendente ed autonomo.

La valutazione è stata condotta in assenza di ipoteche o simili.

I beni sono stati stimati tramite procedimento analitico basato sulle reali caratteristiche dei beni e sul valore di mercato di beni analoghi nell'area.

Il criterio di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni precedentemente descritti è quello comparativo, che si esplica nel rapportare il valore dei beni con quello di altri simili ed aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quelli oggetto della presente valutazione.

20.C) Fonti di informazioni;

I valori medi di mercato di beni analoghi sono stati rilevati da operatori del settore siti nel comune di ubicazione dei beni oggetto di stima e dall'analisi delle recenti compravendite di beni similari, unitamente ai valori medi di aggiudicazione di beni equiparabili per tipologia e/o ubicazione e caratteristiche intrinseche, derivanti da aste giudiziali.

In maggiore dettaglio sono stati considerati:

- i valori indicati dall'*Osservatorio Immobiliare* dell'Agenzia delle Entrate: le quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, ubicate nella medesima zona omogenea;
- i valori derivanti dall'analisi di siti specializzati: in questo caso i valori di riferimento derivano da un'analisi del mercato condotta attraverso gli operatori del mercato immobiliare, fornendo una segmentazione dei valori in funzione della tipologia di immobili e della loro ubicazione;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

• i valori derivanti da una valutazione di dettaglio effettuata attraverso le agenzie/operatori immobiliari dell'area di riferimento: si è quindi proceduto ad un'analisi con gli operatori ubicati in vicinanza dei beni, analizzando domanda ed offerta di immobili di tipologia similare a quella dei beni oggetto della presente stima.

20.D) Determinazione della superficie commerciale;

Trattasi di un immobile ad uso ricettivo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato, sarà la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, definito come "superficie commerciale", definita dalla normativa definiti nel DPR. 138/1998 e delle indicazioni OMI.

Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente. Il valore delle parti comuni viene sinteticamente ricompreso all'interno dei valori assunti per l'immobile mentre per le pertinenze vengono applicati dei coefficienti perequativi, ovvero nel caso specifico:

- 100% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguarda le unità principali;
- 20% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguardano i servizi ed i locali tecnici;
- 80% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguardano le verande;
- 25 % in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguardano i balconi e ripostigli attrezzati;
- 30 % in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguardano logge;
- 25% in base di S.U.L. (Superficie Utile Lorda) per quanto riguardano le scale calcolate una volta sola in proiezione;
- 5% in base alla superficie per quanto riguarda le aree esterne ;

- La consistenza dell'immobile è desunta e calcolata in base alle planimetrie e dal rilievo eseguito alla data del sopralluogo relativo al primo accesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

VERIFICA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE "**OMISSIS****"- CESENATICO - S.S. 16**

PIANO TERRA			
	MQ	%	COMM.
LOCALI A SERVIZIO	167,26	20%	33,45
PORTICO LATO RIMINI	34,69	20%	6,94
PORTICO LATO MARE	22,67	20%	4,53
TOTALE PARZIALE PIANO TERRA			**44,92**

PIANO PRIMO			
	MQ	%	COMM.
HALL E RISTORANTE	204,27	100%	204,27
PROIEZIONE SCALA	11,23	25%	2,81
TERRAZZA VERANDATA	70,79	80%	56,63
BALCONCINO TERRAZZA	11,08	20%	2,22
LOGGETTA CARICO/SCARICO	9,07	30%	2,72
TOTALE PARZIALE PIANO PRIMO			**268,65**

PIANO SECONDO			
	MQ	%	COMM.
ALBERGO	207,24	100%	207,24
BALCONE LATO RIMINI	7,56	25%	1,89
BALCONE LATO RAVENNA	7,00	25%	1,75
BALCONE LATO ADRIATICA 1	3,36	25%	0,84
BALCONE LATO ADRIATICA 2	3,19	25%	0,80
TOTALE PARZIALE PIANO PRIMO			**212,52**

PIANO TERZO			
	MQ	%	COMM.
RIPOSTIGLIO SOTTOTETTO	22,79	25%	**5,70**

AREA ESTERNA

	MQ	%	COMM.
AREA ESTERNA E DI PERTINENZA	1619	5%	**80,95**

TOTALE **MQ. 612,74**

(Arrotondato a mq.613)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

20.E) Valore di stima dell'immobile;

In considerazione di quanto esposto in precedenza, tenuto conto della tipologia, delle dimensioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ritiene, da informazioni assunte relative a recenti compravendite di immobili di simili caratteristiche e di simile ubicazione, liberi da qualsiasi gravame e limitazione, che il più probabile valore di mercato, considerando anche le attuali condizioni del mercato immobiliare, ossia:

1° Valutazione

La prima valutazione parte da due tipi di quotazione, quella della struttura alberghiera al piano secondo e quella al piano primo bar-pizzeria. Dalle fonti informative recepite presso le agenzie immobiliari, operatori economici ed associazioni di categoria il valore medio di una camera di albergo della struttura ricettiva in oggetto è pari ad € 25.000,00, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche. Per cui il valore del solo albergo è pari:

- N. 9 Camere di Albergo x € 25.000,00/camera = **€ 225.000,00.**

Discorso diverso è per la bar- trattoria da cui emerge da una ricerca personale mediante comparazione con altri locali commerciali bar/trattorie e con gli operatori economici nello stato in cui si trova il valore economico di vendita della sola parte dedicata al bar-trattoria è pari all'incirca ad € 1.000/mq, da cui si deduce quanto segue:

- Mq 360 (sup. com. P.P. + 50% sup. com. P.T + 50% area esterna) x € 1.000,00/mq = **€ 360.000,00.**

Totale 1° Valutazione = € 585.000,00

2° Valutazione

La seconda valutazione parte dal presupposto di integrare il piano primo destinato a bar trattoria all'interno del sistema ricettivo e fare la comparazione con le strutture in vendita analoghe ubicate nelle frazioni di Valverde e Villamarina di Cesenatico nelle vicinanze a quelle che sono l'immobile oggetto. Sono esclusi gli alberghi che sono in asta immobiliare. Per questo tipo di valutazione si è ricorso ai vari portali immobiliari presenti sul web (idealista.it, immobiliare.it, etc).

Vediamo in ordine:

A) Hotel/Albergo a Valverde di Cesenatico – Viale Giotto.

   Prezzo di vendita € 850.000 – Mq 700; *Prezzo € 1.214,00/mq;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

B) Hotel/Albergo a Valverde di Cesenatico – Via non specificata.

Prezzo di vendita € 1.450.000 – Mq 1200; *Prezzo € 1.208,00/mq;*

C) Hotel/Albergo a Villamarina di Cesenatico – Viale Pitagora.

Prezzo di vendita € 895.000 – Mq 1300; *Prezzo € 688,00/mq;*

D) Hotel/Albergo a Villamarina di Cesenatico – Via non specificata.

Prezzo di vendita € 1.200.000 – Mq 1200; *Prezzo € 932,00/mq;*

E) Hotel/Albergo a Valverde di Cesenatico – Via non specificata.

Prezzo di vendita € 1.300.000 – Mq 1.990; *Prezzo € 653,00/mq;*

Totale 2° Valutazione = Prezzo medio di vendita.

(A+B+C+D+E)/5 = € 1.214,00+€ 1.208,00 +€ 688,00+932,00+653,00 = € 939,00

5

Il valore medio di vendita parametrico nelle zone di Valverde-Villamarina di Cesenatico è pari indicativamente alla cifra sopraindicata, ossia inferiore ai 1.000,00/mq. Tenendo conto che la struttura ricettiva è pari a 613 mq commerciali abbiamo il seguente valore di mercato:

Totale 2° Valutazione = €/mq 939,00 x 613 mq = € 575.607,00.

•Totale media tra la 1° Valutazioni e la 2° Valutazione =

(€ 585.000,00 + € 575.607,00)/2 = € 580.303,50

Si precisa che per sole ragioni di sintesi non si riportano le analisi di dettaglio effettuate per la determinazione dei valori precedentemente indicati, basate sulle informazioni ricavate dalle fonti citate. In considerazione delle attuali condizioni di mercato, si sono considerati i valori minimi del range precedentemente indicato.

Le superfici commerciali degli immobili sono state calcolate come prescritto dalla bibliografia di riferimento quale ad esempio le linee guida dell'Agenzia del Territorio, considerando la consistenza dei vani principali e accessori diretti, nonché una porzione dei vani accessori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

20.C)Valore di stima dell'immobile;

Per l'immobile in oggetto occorre considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire il prezzo di riferimento:

- Le condizioni estrinseche del fabbricato pignorato sono quelle già descritte che si riferiscono all'ubicazione dello stesso albergo. Tra gli scenari possibili di un futuro di questo immobile ci sono diverse ipotesi tra le quali mantenere lo status attuale, ovviamente con il ripristino delle destinazioni d'uso improprie quali bar-trattoria, oppure convertire la struttura ricettiva in un B&B lasciando la zona colazione dove abbiamo l'attuale terrazzo veranda e stralciando la parte attuale di "sala da pranzo" destinandola veramente a bar-trattoria con tanto di modifica catastale, da alberghiero attuale a commerciale. Altra ipotesi è quella di convenzionare questa struttura con la AUSL di Cesenatico – Ospedale Guglielmo Marconi. La zona alberghiera può essere destinata a medici ed infermieri che lavorano presso questo ospedale oppure ai parenti dei pazienti. L'attuale sala da pranzo potrebbe essere destinata a una sala convegni, lasciando la terrazza-veranda alla sola colazione.
- Le condizioni intrinseche, di contro, non sono favorevoli. Il fabbricato è datato da un punto di costruttivo e manutentivo. Sarebbero necessari alcuni lavori edilizi ed impiantistici con riferimento alle camere del piano secondo, alla cucina del piano primo e agli impianti dei vani tecnici al piano terra.

Altro "focus" importante è la legittimità catastale ed urbanistica. Il presente Esperto Stimatore ha optato per il ripristino dei luoghi mediante un'apposita CILA. La scelta è stata giustificata dopo l'acquisizione degli atti amministrativi dal Comune di Cesenatico e dove si evince che fino al 1994 questo edificio era in regola in tutti gli aspetti tecnici-amministrativi, compreso l'accatastamento. Gli abusi sono iniziati nei periodi successivi con la realizzazione di opere in totale assenza di alcun titolo edilizio (Vedi Quesito 14)

Percorrere la via delle sanatorie, sia quella classica che con il nuovo D.L. 69/2024 ora L.105/2024 (csd. Decreto Salva Casa) è procedimento piuttosto complesso ed articolato nella tempistica, come già ampiamente spiegato; da qui la scelta di optare per il ripristino dei luoghi, la cui quantificazione è contenuta in un apposito computo metrico estimativo che si allega alla presente Relazione Tecnica Peritale.

Infine per la determinazione del valore di mercato dell'edificio pignorato è stata applicata anche la riduzione del 10% in mancanza di garanzia dei vizi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

Vedi All. 11 – Computo metrico degli interventi raccomandati per la regolarizzazione dell'immobile;

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE PIGNORATO

		CONSIST.	Valore unitario (€)	Valore di mercato (€)
Albergo	T-1-2	Mq 613		580.303,50
Costi per ripristino in seguito agli abusi eliminazione abusi edilizi post 1994 – (IVA inclusa 22%).				- 4.784,49
Oneri professionali per pratica edilizia CILA comprensiva di accessori (IVA 22% e Cassa Previdenza 4%)				- 2.000,00
Interventi manutentivi raccomandati (IVA inclusa 22%).				- 80.557,97
			Totale parziale	492.961,04
Riduzione assenza di garanzie di vizi (10%)			- 0,10	- 49.296,10
			TOTALE	443.664,94
TOTALE ARROTONDATO				**444.000,00**

Possiamo affermare che il valore di mercato dell'oggetto della presente perizia ammonta con gli arrotondamenti ad € 444.000,00.

Valore di mercato dell'immobile pignorato =

€ 444.000,00 (Quattrocentoquarantaquattromila//00).

QUESITO 21. NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE, ACCERTI IL NOMINATIVO DI TUTTI GLI ALTRI COMPROPRIETARI, VALUTI SE GLI IMMOBILI SIANO COMODAMENTE DIVISIBILI IN NATURA OVVERO SE LA DIVISIONE POSSA COMPORTARE UNO SVILIMENTO DEL VALORE O DELLA DESTINAZIONE ECONOMICA; PROVVEDA, IN CASO DI COMODA DIVISIBILITÀ, A PREDISPORRE UNO O PIÙ PROGETTI DI DIVISIONE FORMANDO LOTTI CORRISPONDENTI AL VALORE DI CIASCUNA QUOTA E INDICANDO IL COSTO DELLE OPERE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER ADDIVENIRE ALLA DIVISIONE, CON PREVISIONE DEGLI EVENTUALI CONGUAGLI IN DANARO OVE NON SIA POSSIBILE LA FORMAZIONE IN NATURA DI PORZIONI DI VALORE ESATTAMENTE CORRISPONDENTE ALLE QUOTE; PROVVEDA INOLTRE A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il bene pignorato risulta in capo esclusivamente alla società esecutata e quindi non è prevista una suddivisioni in lotti.

QUESITO 22.EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA, IN PARTICOLARE INDICANDO LA TIPOLOGIA DEI BENI (ES. CASA SINGOLA, APPARTAMENTO IN CONDOMINIO DI X UNITÀ, NEGOZIO, MAGAZZINO, TERRENO COLTIVATO O EDIFICABILE, BOSCO...) E LE LOCALITÀ IN CUI SI TROVANO, E FORNISCA I DATI ESSENZIALI AL FINE DI CONSENTIRE L'IMMEDIATA PERCEZIONE DI UN INTERESSE ALL'ACQUISTO (ES. SUPERFICIE, DESTINAZIONE D'USO, ANNO DI COSTRUZIONE, STATO DI CONSERVAZIONE, NUMERO DI VANI...), INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

Tipologia: albergo - categoria catastale D2;

Destinazione d'uso: ricettiva;

Anno di costruzione: 1967.

Stato di conservazione: mediocre;

Condizioni igienico-sanitarie: mediocri.

Condizioni di occupazione: libero;

Consistenza ai fini immobiliari: Mq. 613,00 (ragguagliata con i coefficienti perequativi)

Numero vani: Sala da pranzo con terrazzo a veranda, una cucina industriale al piano primo. Al piano secondo n. 9 camere con servizi igienici.

Pertinenza e servizi: area di pertinenza per la sosta delle autovetture e servizi al piano terra destinati a vani tecnici e ripostigli.

Spese condominiali: l'immobile non è assoggettato ad amministrazione condominiale;

Stima del canone locativo:

Per la stima del canone di locazione il presente Esperto Stimatore è ricorso alle fonti informative legati ad operatori del mercato immobiliare di Cesenatico e alle associazioni di categoria. Nei primi mesi dell'anno in corso sono state locati alcuni alberghi/hotel a società di gestione di strutture ricettive ed il canone di locazioni si aggirava dagli € 80.000 ai € 120.000 /annuo, ma parliamo di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

alberghi/hotel con 60 - 70 camere, con piscine annesse alle strutture ricettive e altri servizi complementari. E parliamo di strutture ricettive in prossimità del lungomare di Cesenatico.

Comparando i prezzi dei canoni di locazione di queste strutture con l'edificio oggetto di valutazione, posso affermare che un canone idoneo si aggira al massimo ad **€ 15.000/annuo.**

QUESITO 23. PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI, PROVVEDENDO IN QUESTO CASO, NEL FORMARE I LOTTI, ANCHE A PREDISPORRE I NECESSARI FRAZIONAMENTI O ACCATASTAMENTI E AD EVIDENZIARE L'ESISTENZA DI PARTICELLE COMUNI A PIÙ LOTTI, LA PRESENZA DI SERVITÙ ATTIVE E PASSIVE, LA NECESSITÀ DI COSTITUIRLE ETC.;

L'edificio in oggetto deve essere necessariamente venduto in un lotto unico. A prescindere dal fatto che gli impianti al piano terra hanno vani in comune e centrali tecniche comuni, il fattore più importante è di natura mercantile ossia la difficoltà di commercializzare unicamente il piano dedicato alla struttura alberghiera in quanto la potenzialità di questa struttura ricettiva è solo di 9 camere, struttura ricettiva poi posizionata lontana dal mare, in adiacenza ad una strada di grande scorrimento, alla linea ferroviaria e che accoglie solamente una clientela di natura transitoria/occasionale. La sola gestione di una struttura ricettiva di questo tipo non di fatto vantaggiosa da un punto di vista imprenditoriale, ragion per cui deve essere affiancata sempre ad altra attività come nel nostro caso la ristorazione.

QUESITI 24 – 25 – 26 ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DEL DEBITORE ESECUTATO; ACQUISISCA COPIA DEL CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO E, OVE RISULTI CONIUGATO, COPIA INTEGRALE DELL'ESTRATTO DI MATRIMONIO DAL QUALE RISULTINO LE ANNOTAZIONI RELATIVE AL REGIME PATRIMONIALE PRESCELTO ED EVENTUALI CONVENZIONI MATRIMONIALI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTEL'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI; ACQUISISCA INOLTRE IL CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI L'IMMOBILE PIGNORATO, OVE DIVERSI DAL DEBITORE ESECUTATO O FAMILIARI, AUTORIZZANDO ESPRESSAMENTE L'ESPERTO A RICHIEDERE AL COMUNE COMPETENTE IL RILASCIO DI COPIA DI TALI DOCUMENTI;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

In questo caso il soggetto esecutato è una società. Si allega solo la visura ordinaria della società con evidenziata l'attribuzione della Partita IVA e l'identificativo dell'amministratore pro-tempore. Attualmente l'immobile risulta disabitato per cui non è necessario il certificato storico di residenza degli occupanti.

Vedi All. 12 – Visura camerale della società.

QUESITO 27. VERIFICHI PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE LA PENDENZA DI CAUSE RELATIVE ALLE EVENTUALI DOMANDE GIUDIZIALI RISULTANTI TRASCRITTE SULL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO NONCHÉ LA DATA DI EMISSIONE ED IL CONTENUTO DELL'EVENTUALE PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE AL GENITORE AFFIDATARIO DEI FIGLI CHE RISULTI OCCUPARE L'IMMOBILE PIGNORATO (ACQUISENDONE COPIA);

Il presente Esperto Stimatore ha verificato presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali trascritte sull'immobile. Non risultano documenti aggiuntivi se non quelli riportati nella certificazione notarile integrativa del dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia(PG).

QUESITO 28. PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.); NEL CASO DI DOPPIO REGIME, PROVVEDA A SUDDIVIDERE IL VALORE DELL'IMMOBILE A SECONDA DEL REGIME FISCALE AL QUALE È SOGGETTO;

Trattasi di una compravendita di un immobile strumentale che appartiene attualmente alla "******OMISSIS******"e la cui cessione sarà probabilmente destinata ad un'altra società.
Gli immobili strumentali per natura sono quelli diversi da quelli a destinazione abitativa e che sono classificati nella categoria B, C, D. E ed A10 e sono quelli che hanno come unico impiego di essere nell'espletamento di attività tipicamente imprenditoriale.
La cessione di fabbricati strumentali (come nel nostro caso)è effettuata da impresa diversa da quella costruttrice o ristrutturatrice (nei 5 anni successivi alla conclusione dei lavori), la **cessione di fabbricati strumentali è esente IVA**. In particolare, le **fattispecie di esenzione IVA** possono essere:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

- Cessioni effettuate da imprese costruttrici o che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) oltre i 5 anni dall'ultimazione dei lavori, per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità;
- Cessioni effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice/ristrutturatrice) per le quali non è stata esercitata l'opzione per l'imponibilità, come è probabile per la società esecutata. In tali fattispecie, il trasferimento dell'immobile strumentale è esente da IVA è soggetto:
- All'**imposta di Registro** in misura fissa di **€. 200,00**;
- All'imposta **Ipotecaria** del **3%**;
- Anche all'imposta **Catastale** dell'**1%**.

Tabella riepilogativa di IVA e imposta di registro nella cessione di immobili strumentali

Venditore	**Condizione**	**IVA**	**Registro**	**Ipocatastale**
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione prima dell'ultimazione dei lavori	Imponibile	€ 200	€ 200 ciascuna
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione effettuata entro 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Impresa che ha costruito il fabbricato o lo ha ristrutturato	Cessione effettuata oltre 5 anni dall'ultimazione dei lavori	Imponibile; se acquirente è soggetto IVA si applica *reverse charge*	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Soggetti diversi	Il venditore esercita nel contratto l'opzione per l'imponibilità	Imponibile; se acquirente è soggetto IVA si applica *reverse charge*	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale
Soggetti diversi	Il venditore non esercita opzione per	Esente	€ 200	3% ipotecaria 1% catastale

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

	l'imponibilità IVA			
Privato	Operazione soggetta a registro	Esente	9%	€ 50 ciascuna

In pratica, la **cessione di fabbricati strumentali** ultimati è imponibile IVA se effettuata, dall'impresa che lo ha costruito o vi ha effettuato interventi di recupero, entro i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'intervento. In tutti gli altri casi è esente IVA, salvo opzione espressa per l'imponibilità.

Imponibilità IVA e reverse charge negli immobili strumentali

In caso di cessione di fabbricati strumentali con **imponibilità IVA**, se acquirente è un **soggetto IVA**(esercente attività d'impresa, arte o professione), l'opzione per l'imponibilità comporta l'applicazione del meccanismo del "***reverse charge***". Questo, a norma dell'"***articolo 17, comma 6, DPR n. 633/72***", in base al quale:

- Il cedente fattura all'acquirente il corrispettivo di vendita dell'immobile senza addebito dell'IVA e con l'indicazione della norma che lo esenta dall'applicazione dell'imposta (articolo 17, comma 6, lett. a)-bis, del DPR n. 633/72);
- L'acquirente integra la fattura ricevuta, con l'indicazione dell'aliquota (10% o 22%, a seconda che si tratti o meno di porzioni di fabbricati a prevalente destinazione abitativa ceduti da impresa "***costruttrice***"o "***ristrutturatrice***") e della relativa imposta dovuta. Con i connessi obblighi formali di registrazione della stessa, da effettuare sia nel registro dei corrispettivi (di cui all'articolo 24 del DPR n. 633/72), sia in quello degli acquisti (di cui all'articolo 25 del DPR n. 633/72).

A tal proposito, si ricorda che il meccanismo del "***reverse charge***"comporta unicamente un'inversione degli obblighi di liquidazione e versamento dell'imposta. Questo senza incidere in alcun modo sul diritto dell'impresa cedente alla detrazione dell'IVA pagata in sede di costruzione o ristrutturazione dell'immobile ceduto. Diversamente, il meccanismo del ***reverse charge*** non opera:

- Quando acquirente è un privato persona fisica;
- In caso di cessione dell'immobile prima della sua ultimazione (ossia ancora in corso di costruzione o di ristrutturazione. In tale ipotesi, infatti l'operazione è soggetta ad IVA obbligatoria e deve essere fatturata con le modalità ordinarie.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

La casistica di una compravendita di un immobile strumentale è sempre complessa e forse prima della vendita è sempre meglio una consulenza di tipo commerciale soprattutto da parte dei consulenti di fiducia della società esecutata e di una possibile società acquirente.

QUESITO 29. FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA, IN CASO DI ASSOLUTA E MOTIVATA IMPOSSIBILITÀ DI RISPETTARE IL TERMINE CONCESSO;

Per la redazione della presente relazione tecnica di stima non viene chiesta istanza di proroga.

QUESITO 30. PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA, NEL RISPETTO DEL TERMINE GIÀ INDICATO (30 GIORNI PRIMA DELL'UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.) UNA COPIA COMPLETA DELL'ELABORATO (CON TUTTI GLI ALLEGATI COMPRESO L'ALLEGATO "A") ED UNA COPIA DEPURATA NEL RISPETTO DELLA PRIVACY SENZA RIFERIMENTI ALLE GENERALITÀ DEL DEBITORE O DI ALTRI SOGGETTI); L'ALLEGATO "A"DOVRÀ ESSERE PREDISPOSTO, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SIA CON RIFERIMENTO ALLA QUOTA PIGNORATA SIA CON RIFERIMENTO ALL'IMMOBILE NELLA SUA INTEREZZA.

Copia della presente elaborato peritale, in formato digitale corredato da tutti gli allegati, sarà inviata entro 30 giorni dall'udienza (15.10.2024) a mezzo di Posta elettronica Certificata o mezzo di raccomandata (AR) sia agli esecutati e sia alla parte creditrice, come da mail ricevuta o ricevuta postale, che si producono in allegato a parte denominato "Trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute" (Vedi All. 13). Entro il termine assegnato (30 giorni prima del 15.10.2024), il presente elaborato peritale, unitamente a tutti gli allegati, in esso indicati nell'allegato "A" e alla perizia depurata per la privacy, sarà inviata telematicamente in PEC al Tribunale di Forlì (causale:perizia esecuzioni immobiliari)

QUESITO 31. PROVVEDA INFINE A COMUNICARE, NEL RISPETTO DEL MEDESIMO TERMINE, AL CUSTODE, AI CREDITORI GIÀ COSTITUITI E ALDEBITORE CHE SIA COSTITUITO MEDIANTE LEGALE, L'AVVENUTO DEPOSITO TELEMATICO DELLA PERIZIA A MEZZO P.E.C., PROVVEDENDO INVECE AD INVIARE COPIA DELLA PERIZIA IN FORMATO CARTACEO AL DEBITORE NON COSTITUITO A MEZZO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

POSTA ORDINARIA, E A DEPOSITARE ATTESTAZIONE DEGLI INVII EFFETTUATI ALLE PARTI, I DOCUMENTI RITIRATI NONCHÉ LA NOTA PROFESSIONALE DEI COMPENSI DA REDIGERSI SECONDO LE SPECIFICHE INDICATE DA QUESTO GE ED EVENTUALI ORIGINALI DI APE.

Copia della documentazione che attesta l'invio dell'elaborato completo di allegati alle parti sarà inserito "trasmissione relazione estimativa alle parti e ricevute". La nota dei compensi sarà trasmessa quanto prima dopo l'avvenuto deposito telematico.

Note dell'Esperto Estimatore

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9

ALLEGATI:

Allegato A – SCHEDA SINTETICA DI VENDITA DELL'IMMOBILE;

Allegato A.1 – RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA "PRIVACY";

All. 01 – Comunicazioni scritte per l'avvio delle operazioni peritali

All. 02 – Verbale IVG per l'avvio delle operazioni peritali

All. 03 – Istanza di Proroga

All. 04 – Visure attuali per soggetto (Rif. società esecutata) e visura particella intestata ad Anas

All. 05 – Visure storiche dell'immobile

All. 06 – Planimetrie catastali

All. 07 – Precedenti autorizzativi dell'immobile

All. 08 – Ispezione ipotecaria del 09.01.2024 e ricorso Agenzia delle Entrate - Riscossione

All. 09 – Atti notarili di Provenienza

All. 10 – Attestazione di Prestazione Energetica

All. 11 – Computo Metrico Estimativo interventi di ripristino abusi e manutenzione raccomandata

All. 12 – Visura Camerale della società esecutata

*All. 13 – TRASMISSIONE RELAZIONE ESTIMATIVA ALLE PARTI E RICEVUTA.**

*Allegati presenti solo nella relazione tecnica estimativa inviata al Tribunale.

Forlì/Ravenna – li 15.09.2024.

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Arch. Roberto Leoni

(f.to digitalmente)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LEONI ROBERTO Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5ca6b46240b148c9