

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N.188/21

R.G.ESEC.

ALLEGATO "A"

PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il lotto è composto dai seguenti beni immobili:

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO di

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

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

Piano primo: la porzione nord-est è occupata, per lo più, dall'ampia sala da pranzo, dalla cucina e da alcuni locali di servizio: la sala da pranzo è caratterizzata da ampie vetrate lungo i tre lati liberi. La restante porzione, partendo dal blocco scala/ascensore, è occupata dalle camere e da un ripostiglio distribuite a "pettine" lungo il corridoio centrale: sono presenti n°11 camere con bagno e balcone oltre ad un piccolo ripostiglio di servizio. Le camere, rispettando una sorta di modulo standard, si compongono di un vano principale (la camera vera e propria), un balcone (con dimensioni variabili) ed un bagno allestito di tutti i sanitari in vetro-china. Per quanto riguarda le caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura.

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

caratteristiche e le finiture, le stesse rispecchiano quelle indicate per il piano terra. Durante il sopralluogo non è stato possibile visionare alcune camere perché occupate da ospiti della struttura. Come già descritto, le finiture appaiono simili tra loro con qualche differenza nelle pavimentazioni interne a seconda dei piani e dei locali: i disimpegni dei vari piani presentano controsoffittatura in doghe di alluminio, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc, le porte interne in legno tamburato, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati. La struttura è parzialmente dotata di impianto di climatizzazione. Le superfici nette delle camere doppie sono variabili tra i 12 ed i 18 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 7 ai 15 mq circa) e bagno (2 mq circa) oltre ai piccoli balconi che, solamente per le camere a nord-est hanno dimensioni maggiori. Le superfici nette delle camere singole variano dai 9 ai 12 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (7/10mq circa) e bagno (2 mq circa) prive di balconi.

Piano terzo (sottotetto): il terzo ed ultimo piano presenta, di massima, il medesimo impianto planimetrico dei piani sottostanti con un corridoio centrale che distribuisce, a pettine, i vari ambienti che lo occupano: anche al terzo piano il corridoio presenta un controsoffitto in doghe di alluminio. Nella porzione nord-nord-est trovano posto n°10 camere dotate di bagno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: le superfici nette delle camere sono variabili tra i 12 ed i 19 metri quadrati circa suddivisi tra camera vera e propria (dai 10,50 ai 16,50 mq circa) e bagno (dai 1,80 ai 3,00 mq circa). Il soffitto delle camere, rivestito in perlinato, è costituito dal solaio di copertura a falde avente altezza da ml.1,15 circa a 2.80 ml. Circa (ml.3.3 al colmo massimo) (con il corridoio centrale dotato di controsoffitto ribassato a doghe di alluminio). Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie con pavimenti in ceramica /gres, porte in legno tamburato e sanitari in vetro-china. La porzione restante è occupata da un ampio sottotetto non praticabile (adibito a deposito) ed una serie di locali adibiti a camere in parte separati da tramezzature realizzate con pannelli in legno e la cui illuminazione ed aerazione è garantita dalla presenza di lucernai: all'intradosso del solaio di copertura sono stati montati pannelli isolanti in polistirolo. Per quanto riguarda le finiture esse sono ordinarie più scadenti rispetto alla precedente porzione. La copertura è a falde che determina le differenti altezze interne. Gli impianti sono in parte sottotraccia ed in parte fuori traccia.

La struttura appare, nel complesso, sufficientemente bilanciata. Al piano terra la hall ed il salotto con angolo bar sono abbastanza spaziosi e luminosi, manca un locale ufficio e la reception è confinata al limitare del banco-bar, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati e vetusti: al piano primo la cucina, la sala da pranzo, hanno superfici sufficienti, i servizi igienici destinati agli ospiti sono leggermente sacrificati. Quindi, in rapporto al numero di camere, gli ambienti destinati all'hospitality, risultano sufficientemente soddisfacenti. Evidente la vetustà generale della struttura, soprattutto per quanto riguarda tipologia e caratteristiche delle finiture (infissi esterni ed interni, pavimenti, sanitari, ecc.) e degli impianti. La superficie commerciale è pari a circa mq. 1877, 00 mq.

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

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

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

CONFINI

Ragioni: ***** (Fg.40 p.lla 464), ***** (Fg.40 p.lla 444 sub.5),

***** (Fg.40 p.lla 2368), pubblica via.

PERTINENZA

Quota di proprietà per 1/1

PROVENIENZA DEL BENE

Atti di provenienza registrati e trascritti; il convenuto ha acquisito la proprietà dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva. Atto di Cessione di quote di Società in Accomandita semplice del 20/12/2011 Rep. 120347.

REGIME FISCALE

Vendita soggetta ad IVA.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94:

Permesso di Costruire n°8 del 11/01/2007 in sanatoria per ampliamento e opere interne (EX ART.17 L.R.23/04).