

Arch. SEVERINO BAZZANI
Via Uberti 14/C – 47521 Cesena (FC)
Tel./fax 0547-1929243

TRIBUNALE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 67/2019

promossa: da *** ** ***

contro

******* ** ***** ***** ** ***** *******

via * ***** * ** *******

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott.Fabio Santoro

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

con

ALLEGATI

SOMMARIO

01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO	pag.4
02) IDENTIFICAZIONE, DATI CATASTALI E CONFINANTI, DATI PIGNORAMENTO E NOTA.....	pag. 4
02.1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag. 4
02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI	pag. 4
02.3) DATI CATASTALI ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO.....	pag. 5
02.3.1) COMMENTI	pag. 5
02.4) DESCRIZIONE GIURIDICA DEL BENE.....	pag. 5
03) PROPRIETA' DELL'IMMOBILE, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO.....	pag. 17
3.2) TITOLO DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE	pag. 17
3,3)TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO.....	pag. 17
04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI – RELAZIONE NOTARILE	pag. 21
05) PLANIMETRIE CATASTALI DELL'IMMOBILE	pag. 21
06) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI	pag. 21
07)STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI	pag. 21
08) ESISTENZA DI FORMALITA'.....	pag. 21
08.1) VINCOLI DEL PIANO URBANISTICO.....	pag. 22
09) FORMALITA' E VINCOLI	pag. 22
10) SPESE CONDOMINIALI.....	pag. 22
11) VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA E DEI VINCOLI	pag. 23
12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 24
13) REGOLARITA' URBANISTICA	pag. 24
13.1)PRECEDENTI AUTORIZZATIVI	pag. 24
14.1)COSTI PER EVENTUALE SANATORIA.....	pag. 25
16) ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	pag.25
17) IMMOBILI ESENTI DALL'OBBLIGO DI ATTESTATO.....	pag.25
18)NUOVO ACCATASTAMENTO.....	pag. 26
19)VARIAZIONI CULTURALI.....	pag. 26
20)STIMA DEI BENI PIGNORATI.....	pag. 26
20.1)CRITERI ADOTTATI.....	pag. 27
20.2)FONTI DELLE INFORMAZIONI.....	pag. 27

20.3) DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI.....	pag. 28
20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE.....	pag.29
21) QUOTE PIGNORATE.....	pag. 29
22) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	pag. 29
23) VENDITA DEL BENE IN UNO O PIU' LOTTI.....	pag 31
24) CODICE FISCALE.....	pag. 31
25) CERTIFICATO STATO CIVILE.....	pag. 31
26) CERTIFICAZIONE ANAGRAFICA DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA STORICO	pag. 31
27) CAUSE PENDENTI ASSEGNAZIONE IMMOBILE e LORO DEFINIZIONE.....	pag.31
28) REGIME FISCALE DELLA VENDITA	pag.31
29) ISTANZA DI PROROGA.....	pag. 32
30) INVIO PERIZIA – DEPOSITO	pag. 33
31) NOTE FINALI DELL'ESPERTO	pag. 34
ELENCO ALLEGATI.....	pag.35

Io sottoscritto Arch. Severino Bazzani, con Studio Professionale in Cesena, via Uberti n.14/C, iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Forlì-Cesena al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto in data 24.02.2021 dal G.E. Dott. Fabio Santoro contenente i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure ai vari uffici, il primo sopralluogo in loco in data 04 maggio 2021, descrivo quanto segue:

01) COMUNICAZIONE ALL'ESECUTATO DELLA DATA DI INIZIO OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO.

la società è stata avvisata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, inviata alla stessi in data 19.04.2021 presso la propria residenza, come desunta dagli atti e dall'avviso di pignoramento.

Alla data ed ora indicati nella comunicazione alle ore 9.30 l'Esperto Stimatore, si è presentato presso l'immobile oggetto di pignoramento, era presente il Custode ** ***** * *****

La raccomandata inviata al domicilio, con ricevuta postale di ritorno, in copia con la nota per le spese di accesso si allegano. **(v. doc. 1)**

02) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO, CON PRECISAZIONE DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI, CONTROLLANDO SE QUESTI CORRISPONDONO AI DATI INDICATI NEL PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE;... "DESCRIZIONE GIURIDICA" DEL BENE...

02.1) IDENTIFICAZIONE del bene come indicato nel pignoramento

Piena Proprietà spettante a ***** ** ***** ***** è * *** in persona de*** Sig, ***** ***** nat. a ***** il **. **. ***** e residente a ***** ***** (**) via ***** n.** quale ***** di "***** ** socio amministratore e legale rappresentante della predetta ***** ** ***** * *. *** (già ***** ** ***** ***** e * ***).

Immobili:

1) fabbricato ad uso Albergo in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC) via ***** n:* distinto al NCEU di detto comune, al Foglio 28, part.lla 244, categoria D2 rendita casastale Euro 15.000,00

2) Area cortilizia pertinenziale in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC), via ***** distinto

al NCT di detto comune, al foglio 28 part.Ila 244 categ.EU consistenza 2456 mq.

02.2) DATI CATASTALI ATTUALI e CONFINANTI

Dalle visure catastali eseguite il 08./03/2021 l'immobile risulta distinto al Catasto Urbano di Forlì al Foglio 28 part.Ila 244 Zona cens.1 Categoria D/2, R.c. Euro 15.000,00

La corte, compreso il sedime del fabbricato, è distinta al Catasto Terreni di Forlì al:

>Foglio 28 part.Ila 244 Qualità Classe Ente Urbano Superficie are 24 ca56 (mq. 2.456)

via ***** .Il tutto intestato a:

***** ** ***** **** ***** ** ***** ***** con sede in Castrocaro Terme e Terra del Sole
(*****)proprietà 1/1.

Lo stabile confina con la via Samorì; da ambo i lati con corti di strutture alberghiere, distinte con le particelle 245 e 182 e sul retro dell'edificio con una zona verde (incolto) e nelle vicinanze un piccolo lago.

COMMENTI :

: NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO, ART. 3951 Del 18.07.2013

I dati catastali, indicati nella **Nota di Trascrizione** del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare **sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati**, e alla nota di Trascrizione.

l'indicazione dei **dati catastali del Catasto Fabbricati** risulta **correttamente indicata**

Il pignoramento immobiliare e la Nota di Trascrizione si allegano **(v. doc. 3)**

DESCRIZIONE GIURIDICA DELL'IMMOBILE.

INTERA PROPRIETA' relativamente a fabbricato ad uso albergo sito in comune di Castrocaro Terme- Terra del Sole, in via ***** n** insistente su area di terreno che ne costituisce il sedime. La corte avente natura pertinenziale, censita al catasto Terreni del detto comune al foglio 28 mapp.244 categoria EU di mq.2.456 Ente Urbano compreso il sedime del fabbricato.

02.3) DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

trattasi di un complesso alberghiero di quattro piani più sottotetto e di un seminterrato.

L'immobile distribuito tra il piano terra , primo, secondo, terzo e quarto (sottotetto) ed un

seminterrato; ubicato in area urbana con prevalenza di edifici uso albergo e abitazioni. L'ingresso principale avviene da via *****, così anche per la corte retrostante dell'edificio. L'Albergo, denominato*****, è composto al P.T. vi è una zona sala, bar, sala pranzo, cucina ,servizi; è presente una scala e un ascensore di collegamento ai vari piani del fabbricato e al sottotetto. Al Piano 1°,2°, 3° vi sono 15 camere per piano, per un totale di 45 camere da letto, di cui n.36 aventi una superficie superiore ai 14 mq., e n 9 di mq.13 ; ciascuna con bagno e terrazzino, suddivise da un corridio centrale .

Al piano 4°, sottotetto, sono presenti n° 5 vani, ognuno munito di lucernaio, due vani per servizi igienici, spazio connettivo e vano tecnico, per un totale di 130 vani di cui 52 abitabili, come riportato nel verbale relativo al sopralluogo per il rilascio del Nulla Osta Sanitario del 28.6.1974. (v.all.n.9)

Al piano seminterrato vi sono i vani adibiti a cantine, a deposito e centrale termica. Questi sono accessibili dalla corte retrostante, e tramite una scala esterna in ferro di collegamento con i vani , uso dispensa attigui alla cucina.

L'immobile ha una superficie lorda commerciale di mq.1.269

Alla data del sopralluogo l'edificio si presenta ben identificato come riportato nelle allegate planimetrie.L'albergo risulta dismesso da anni, versa in uno stato di abbandono, nel tempo è stato oggetto di manomissioni e atti di vandalismo che ne hanno asportato e divelto tutti gli elementi sanitari, gli impianti di aduzione, i radiatori, porte, i fili elettrici e quanto era possibile asportare per venderlo oppure riutilizzarlo in altro luogo. Inoltre alcuni piani sono stati invasi dai piccioni, trasformandoli in vere piccionaie e conseguenti strati di guano che hanno ostruiscono l'ingresso ai vani, e con fatica si aprono le porte.

La struttura portante è in C.A. con i muri di tamponamento in laterizio e con intonaco a civile esternamente e internamente per tutto l'edificio, e tinteggiati a tempera.

Le 45 camere di cui cui è dotato l'albergo, sono distribuite su tre piani, e ognuna è dotata di bagno con doccia, e di terrazzino.

I bagni delle camere hanno/o avevano... i seguenti elementi sanitari; W.C. bidet, lavabo e doccia con box doccia, rivestimento in ceramica di altezza m.1,80.

Pavimenti: al piano terra nella zona ingresso, sala pranzo e altri vani, il pavimento è formato da listelli in marmo, negli altri ambienti, come: cucina, dispensa, spogliatoio risultano in

mattonelle di ceramica.; così pure il pavimenti delle camere da letto e corridoi, le cui pareti sono rivestite di moquette. La scala di accesso ai piani ha pedate e alzate in marmo. Nel sottotetto il soffitto e pareti risultano al grezzo così pure il pavimento in gettata grezza. Le finestre al P.T. hanno telai e controtelai in anticorrosivo, con vetri semplici; mentre le finestre delle camere e di altre vani sono in legno mordenzato con vetri semplici. Esternamente hanno avvolgibili in plastica.

Impianti: il riscaldamento dell'edificio avveniva con caldaia alimentata a gas allacciata alla rete urbana, ubicata in un apposito vano del seminterrato, attualmente inaccessibile, è presente il contatore sulla recinzione. In tutti i vani risultano asportate le piastre radianti e relative tubazioni. Negli anni, in molte stanze erano stati installati dei condizionatori, attualmente alcuni ancora presenti esternamente, sul retro dell'edificio.

Impianto elettrico ed idrico, entrambi gli impianti sono stati oggetti di "predazione" compresi fili, canalizzazioni e tubazioni, rubinetteria ecc...

Esternamente l'edificio dispone di un'ampia corte di mq.2.456 compreso il sedime dell'edificio. Sul prospetto ha come recinzione un basso muretto intonacato e tramite alcuni gradini si accede al "pronaio" e all'ingresso.

Sulla corte confinante con la via Samorè e in parte nella corte retrostante sono presenti alberi ad alto fusto, quali: Abeti, pini, cedri ed altre essenze anche a cespuglio.

Confini: lateralmente a confine con altre strutture alberghiere vi sono delle reti plastificate sorrette da pali in ferro. In alcune parti risulta in stato precario.

L'eventuale rete a confine della corte retrostante con altra proprietà non è stato possibile individuarla per inaccessibilità del luogo, dovuta all'intricata vegetazione.

Un'altra recinzione è presente, a filo dell'edificio nella parte retrostante a protezione del dislivello presente nel terreno.

VIZI E DIFFORMITÀ

L'immobile si presenta in uno stato di abbandono e degrado.

Sono presenti infiltrazioni d'acqua nella copertura a terrazza della sala pranzo e in altre parti dell'edificio.

DIFFORMITÀ Lo stato di fatto risulta difforme dagli elaborati progettuali e precisamente esternamente nell'ingresso è stato costruito un preingresso in muratura, di ridotte dimensioni.

Oltre questa difformità , nell'edificio non si sono riscontrate altre incongruenze.

Nelle allegate planimetrie catastali delle camere da letto, quelle poste sul lato Nord (tre per piano) è stato disegnato rientrante il muro esterno , mentre lo stato di fatto risulta conforme al progetto concessionato .

Per questa difformità grafica , non si è ritenuto di procedere alla variazione catastale, in quanto considerato lo stato di fatto dell'immobile che certamente sarà oggetto di rifacimento in parte o totalmente, con conseguente variazione planimetriche a livello catastale il che sarebbe comunque un aggravio inutile di costi.



Vista aerea dell'immobile oggetto di esecuzione



Estratto di mappa

Planimetria piano seminterrato e piano terra

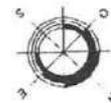
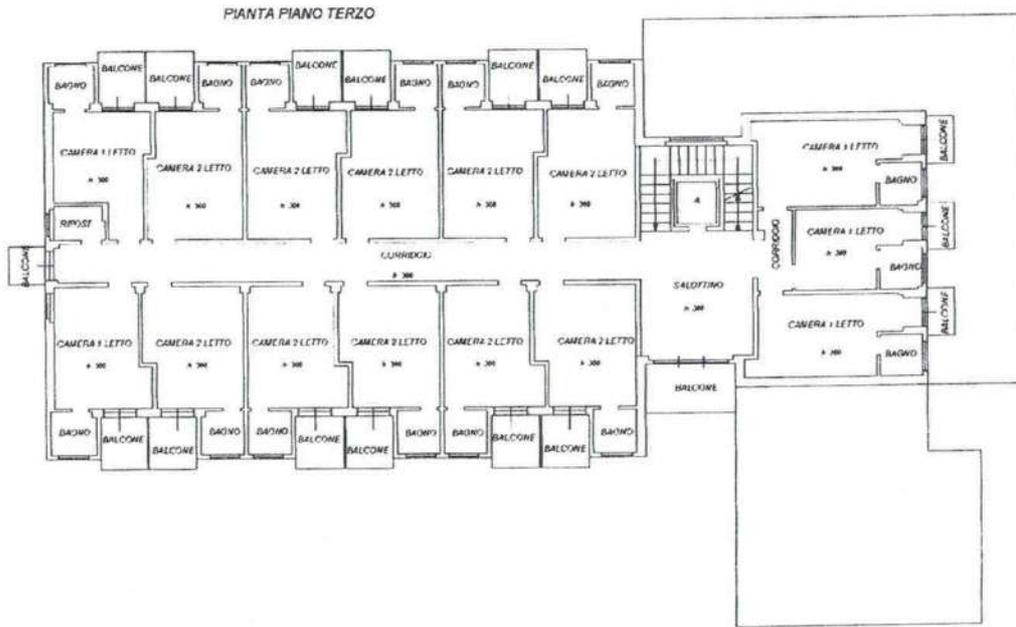
PIANTA PIANO PRIMO



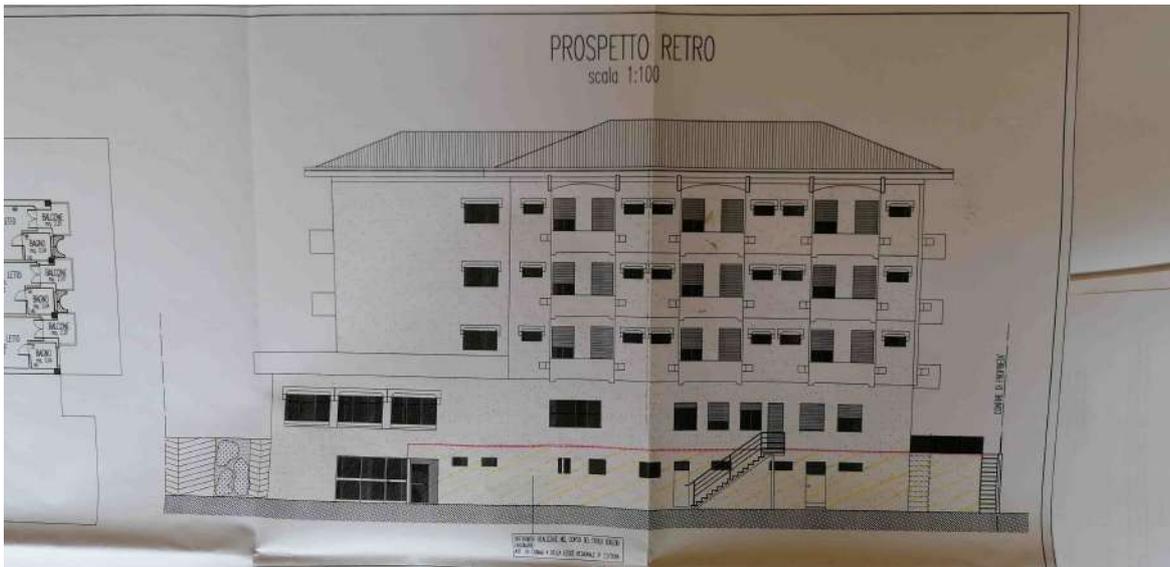
PIANTA PIANO SECONDO



Planimetria piano primo e piano secondo



Planimetria piano terzo e piano sottotetto



Prospetti

RAPPRESENTAZIONE E FOTO SIGNIFICATIVE

Dell'immobile pignorato è stato eseguito un dettagliato **rilievo fotografico** degli esterni ed interni **con relativa didascalia** si allega (v. **doc.19**) alcune foto, più significative:











**03) VERIFICHI LA PROPRIETÀ DEI BENI PIGNORATI IN CAPO ALLA PARTE DEBITRICE
ESECUTATA E L'ESATTA LORO PROVENIENZA**

03.1) PROPRIETA'

Il bene pignorato risulta in capo alla società esecutata :

***** ** ***** ***** ***** ** ***** ***** con sede in Castrocara Terme Terra
del Sole (FC) C.F. (*****) Diritti e Oneri Reali Proprietà per 1/1

03.2) TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE AGLI ESECUTATI

La società , ***** ** ***** ***** ***** ** ***** ***** , è proprietaria dell'immobile ,
Con atto notaio Marco Maltoni in data 29.07.2011, Repertorio n° 19692/12539 per cessione
di quote: Il signor ***** ***** n. a ***** il **, **, ***** socio della società "***** **
***** ***** ***** vende la sua quota di capitale nominale nella società pari
a € 883,14 alla Sig. ***** ***** Con il medesimo atto viene trasferita la sede sociale da
Cervia via S. Marino 15 a Castrocara Terme e Terra del Sole in via ***** ***** n.*
(v. doc. 4. 4/1.4/2.3/3

03.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

Con atto del 17 dicembre 2010 Notaio Marco Maltoni, Repertorio 18210/11513

si procedeva alla cessione di quote di società in:

accomandita semplice e modifiche conseguenti dei patti sociali

il Sig. ***** nat* a ***** (**) il *.*.*.*.*

liquidatore volontario legale rappresentante della Società e in proprio.

o ***** ** Società in liquidazione (*****)

Premesso che la Società ***** e il Sig. ***** sono unici soci della società “***** *.*.* ** ***** *.*.*.”, in qualità rispettivamente di accomandante e accomandatario, vendono le loro quote al Sig. *****

La società ***** *.*.* cede la sua quota di partecipazione nella società ***** *.*.* di partecipazione nella società ***** di ***** S.R.L.

con il medesimo atto è costituita una società in accomandita semplice avente la ragione sociale :” ***** *.*.*.di *****”

. ***** risulta proprietario unico e la rappresentanza della società.

punto 2 Premesso che la Società ***** *.*.*. e il Sig. ***** sono unici soci della società ***** *.*.*. *****

>°Con atto del Notaio Marco Maltoni del 17 dicembre 2010 Repertorio n.18211/11514

cedono le proprie rispettivamente quote al Sig.*****

Le quote di partecipazione confluiscono nella Società”***** *.*.*. *****

Il Sig. ***** diviene unico socio della società e, pertanto la mancata ricostruzione della pluralità dei soci entro i termine di sei mesi dalla data odierna costituisce causa di soglimento dell società ai sensi dell’art.2272.

>Con atto a rogito del Notaio Marco Maltoni del 21 dicembre 2011 Repertorio

n.18240/11545 il Sig. ***** e unico socio rispettivamente della società

1) ***** *.*.*. DI ***** con sede legale in Rimini, e della società:

2) “*****” con sede legale in Cervia .

Viene istituito un Trust denominato " TRUST LIFE" Con nomina Trustee del Trust la Sig.ra *****

***** nata a ***** il **,**,****,beneficiaria :

° quota pari al 99% del capitale sociale della società "***** ** ***** ***** ** *****
*****" con sede legale in Cervia.

° quota pari al 99% del capitale sociale della società della società" ***** ** *****
***** ***** ***** ***** ***** con sede in Rimini.

Con il presente atto vengono apportate modifiche statutarie: inerenti la *****

"***** ** ** ** ** *****"

è costituita una società in accomandita semplice avente la ragione sociale "***** ** ** *****
*****". Proprietaria di un fabbricato uso albergo in comune di Rimini.

Analogamente con il presente atto vengono apportate modifiche statutarie, la società"

***** ** ***** ** ***** ***** ***** ***** ***** con divisione di quote fra soci, è
proprietaria , di immobile ad uso albergo in comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole,
distinto al C.T. al foglio 28 part.la 244 cat. D/2.

Con atto Notaio Ciacci Barbara del 12.10 2006. Repertorio n.146459 , Unità negoziale 1.
Castrocaro Terme e Terra del Sole (Foglio 28 part.la 244 via Samorì ,d/2 –albergo o pensione
. Quote di Proprietà ***** ** *****s.r.l. –società in nome collettivi (favore) sede di Cervia
C.F. *****1/1 di piena proprietà. ***** ** ***** *****e *: società in nome
collettivo(contro) sede di Cervia C.F. (*****) 1/1di piena proprietà

Con atto Notaio Ricci Alberto. del 15.05.1987 repertorio 172158,Unità negoziale 1
Castrocaro Terme e Terra del Sole (Foglio 28 part.la 244) via Samorì Antonio,
Fabbricato.Quote di Proprietà: ***** ** ***** ***** e C. società in nome
collettivo(favorevole) sede di Cervia C.F.***** 1/1 di piena proprietà .

*****srl sede di Rimini C.F. ***** 1/1 di piena proprietà. Nota ,nel quadro D trattasi si
albergo demominato "***** *****".

Con atto Notaio Alberto Ricci del 15.05.1987 Repertorio 172158 , Unità negoziale 1
Castrocaro Terme e Terra del Sole (Foglio 28 part.la 244) via ***** ***** Fabbricato.
Quote di Proprietà: ***** ** ***** ***** srl (contro) sede di Rimini C.F. ***** 1/1
di piena proprietà.nel quadro D della nota è riportato che trattasi albergo denominato "*****
***** " alla società ***** srl il bene è pervenuto con atto del 1972.

(V. allegati Titoli di Provenienzan. 4/1, 4/2.4/3)

04) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, NONCHÉ ALTRO TIPO DI GRAVAMI, FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, INDICANDONE GLI ESTREMI E PRECISANDONE L'OPPONIBILITÀ.

Iscrizioni - Trascrizioni

Per l'immobile in oggetto "***** **", è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha provveduto, a verificare presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì al nominativo della Società Esecutata : ***** ** ***** **** *.*.* aggiornato fino alla data del 30.08.2021

1)TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 02/06/1987 Reg. Particolare3529 Reg Gener.5063
Pubblico Ufficiale Ricci Alberto Repertorio 172158 del 15/05/1987

Atto Tra vivi –Trasformazione di Società

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

2) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 02/06/1987 Reg. Particolare3529 Reg Gen.5063

Pubblico Ufficiale Ricci Alberto Repertorio 172158 del 15/05/1987

Atto Tra vivi – Trasferimento sede Sociale

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC)

3) ISCRIZIONE CONTRO DEL 28/04/2006Reg. Particolare1920 Reg Generale 8947

Pubblico Ufficiale Olivieri Giorgio repertorio 49653/12515 del 27/04/2006

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo FondiarioImmobili siti in

Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC)

4) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 13.11 2006 Reg. Particolare13803 Reg.Gen23052

Pubblico Ufficiale Ciacci Barbara Repertorio 146459del 12.10.2006

Atto Tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

5) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 11.01.2011Reg. Particolare 417 Reg Gen. 584

Pubblico Ufficiale Maltoni Marco Repertorio 18211/11514 del 17/12/2010

Atto Tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC)

6) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 17.01.2011Reg. Particolare 597 Reg Gen. 896

Pubblico Ufficiale Maltoni Marco Repertorio 18249/115145 del 21/12/2010

Atto Tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

7) TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO DEL 09.08.2011 Reg. Particolare 8876 Reg Gen.14233

Pubblico Ufficiale Maltoni Marco Repertorio 19692/12539 del 29/07/2011

Atto Tra vivi – Trasferimento Sede Sociale.

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC)

8) ISCRIZIONE CONTRO del 10.06.2013. Particolare 1443 Reg Generale 9294

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' repertorio 323 del 05/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da Decreto Ingiuntivo.

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole(FC)

9) **TRASCRIZIONE** CONTRO del 14.10..2013. Particolare 10554 Reg Gen.15820

Pubblico Ufficiale Maltoni Marco repertorio 23893/15342 del 11/10/2013

Atto tra vivi – Contratto Preliminare di Vendita di Immobile

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

10) TRASCRIZIONE CONTRO del 10.05.2019. Particolare 5110 Reg Gen.7744

Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' repertorio 740 del 25.03.2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in Castrocaro Terme e Terra del Sole (FC)

5) PRENDA VISIONE ED ESTRAGGA COPIE DELLE PLANIMETRIE DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.

Il sottoscritto ha provveduto in data 08.03.2021 ad acquisire presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, le planimetrie catastali del fabbricato che si allegano alla presente (V. All.2)

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

Visto l'atto di provenienza dell'immobile (**doc.04.**), la certificazione dell'Agenzia delle Entrate (**doc.06.**) e l'attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano all'E.S. omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire

7) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI:

L'immobile versa in stato di abbandono e non risulta occupato (se non saltuariamente e

abusivamente da qualche senzاتetto)

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che sull'immobile risulta registrato un atto di affitto in data 25/05/2009, e durata fino al 31 Dicembre 2013 (V.all.n. 06)

8) ESISTENZA DI FORMALITA' EVENTUALI VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI, ECC.

Sull'immobile gravano vincoli derivati da regolamenti del P.R.G. PSC., PUG: quali:

estratto di RUE del Comune di Castrocaro e Terra del Sole

Nel PSC approvato in data 14.09.2006 e la prima variante Al RUE approvata con delibera di Consiglio Provinciale n. 68886/146 e successiva variante, del 19/07/2017

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) Approvato

L'area su cui insiste la struttura alberghiera (Foglio 28 mappale 244) è destinata a :

° Territorio urbanizzato ai sensi Art.13.L.R.47/78

(regolato dall'art. 1.1.1. del R.U.E.)

° Zonizzazione RUE-TE2-Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario

(direzionali, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati) **PIANO**

STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) l'area è destinata:

° Ambiti specializzati per attività produttive-A-13

regolata dall'articolo 3.24del P.S.C.

è interessata da:

° Area di ricarica agli acquiferi (Art.28 a PTCP)

regolata dall'articolo 2.18 del P.S.C.

° Sistema dei crinali e sistema collinare-bassa collina

regolata dal'articolo 2.1 del P.S.C.

° Tutela fluviale-zone ricomprese nel limite morfologico (Art.17b PTCP)

regolata dall'articolo 2.4 del P.S.C.

° P.T.P.R. -Piano territoriale paesaggistico regionale

regolato dall'articolo 2.30 del P.S.C.

° Depositi alluvionali terrazzati

regolato dall'articolo 2.17 del P.S.C.

° Fascia di rispetto alla rete gas DM 24/11/1984 e s.m.i.

Ulteriori vincoli di zona:

° Area non percorsa dal fuoco.

° Vincolo Idrogeologico –R.D.3267/1923 e L.R.3/1999

° Area di tutela ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale)-Det.12378 del 16.07.2020

° Fascia di rispetto fiumi tutelati art.142 del D.Lgs 42/2004.

9) FORMALITA' , VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE....

Non risultano altre formalità oltre quelli derivanti dai regolamenti comunali.

10) VERIFICA QUALE SIA L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE.

Sull'immobile non gravano spese fisse di gestione.

11) VERIFICA DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile risulta in ZONA OMOGENEA D

1. generalità Corrisponde alle zone ad elevata qualità funzionale sotto il profilo dell'offerta di ricettività alberghiera, extralberghiera e di servizi al turismo.

2. parametri

Prioritariamente è confermata la capacità edificatoria in relazione alla SC preesistente alla data di adozione del presente P.R.G., tuttavia specifici parametri sono definiti nelle aree normative relative ai differenti modi di attuazione ai differenti tipi di intervento consentiti ed alle differenti condizioni limitative previste.

3. prescrizioni e vincoli di zona.

Ogni intervento richiesto e soggetto a concessione edilizia dovrà essere finalizzato al riordino delle pertinenze cortilive, alla tutela, valorizzazione e incremento dell'equipaggiamento vegetazionale esistente e di cui si prevede l'impianto in relazione a quanto disposto dall'allegata Scheda di guida all'attuazione n° 2.

considerato che la corte dell'immobile risulta di discrete dimensioni, si è proceduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (certificato : PROT. GEN n.8977/2021) (V.all.n.15)

L'area su cui insiste l'albergo, nella Zonizzazione RUE-TE2-Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario

(direzionali, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) l'area è destinata:

° Ambiti specializzati per attività produttive-A-13

estratto di RUE del Comune di Castrocara e Terra del Sole



Nel PSC approvato in data 14.09.2006 e la prima variante Al RUE approvata con delibera di Consiglio Provinciale n. 68886/146 e successiva variante, del 19/07/2017

Regolamento Urbanistico Edilizio Comunale (R.U.E.) Approvato

L'area su cui insiste la struttura alberghiera (Foglio 28 mappale 244) è destinata a :

° Territorio urbanizzato ai sensi Art.13.L.R.47/78

(regolato dall'art. 1.1.1. del R.U.E.)

° Zonizzazione RUE-TE2-Ambiti specializzati per attività produttive di tipo terziario

(direzionali, turistico, alberghiere), esistenti (totalmente o prevalentemente edificati) **PIANO**

STRUTTURALE COMUNALE (P.S.C.) l'area è destinata:

° Ambiti specializzati per attività produttive-A-13

regolata dall'articolo 3.24 del P.S.C.

è interessata da:

° Area di ricarica agli acquiferi (Art.28 a PTCP)

regolata dall'articolo 2.18 del P.S.C.

° Sistema dei crinali e sistema collinare-bassa collina

regolata dall'articolo 2.1 del P.S.C.

° Tutela fluviale-zone ricomprese nel limite morfologico (Art.17b PTCP)

regolata dall'articolo 2.4 del P.S.C.

° P.T.P.R. –Piano territoriale paesaggistico regionale

regolato dall'articolo 2.30 del P.S.C.

° Depositi alluvionali terrazzati

regolato dall'articolo 2.17 del P.S.C.

° Fascia di rispetto alla rete gas DM 24/11/1984 e s.m.i.

Ulteriori vincoli di zona:

° Area non percorsa dal fuoco.

° Vincolo Idrogeologico –R.D.3267/1923 e L.R.3/1999

° Area di tutela ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera g del D.Lgs 42/2004 (aree forestali, da cartografia regionale)-Det.12378 del 16.07.2020

° Fascia di rispetto fiumi tutelati art.142 del D.Lgs 42/2004. (v.all..14)

12) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Si è proceduto ad acquisire il C.D.U. che si allega quale documento alla relazione. (v.all. 7)

13)VERIFICARE..... LA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI; LA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ.....

°L'immobile è stato edificato con Licenza di Costruzione del 08 novembre 1972

prot. n.5702/72

°Dispone di Rilascio Nulla Osta Sanitario del 28.6.74 ai sensi dell'art .221 del T.U.LL.

27.7.1934, 1265, in seguito a sopralluogo. (

v.all.09)

13.1 PRECEDENTI AUTORIZZATIVI E ABITABILITA'

Presso il comune di Castrocaro Terme –Terra del Sole relativamente alla costruzione in oggetto “***** *****” via Samorì n.*, risultano i seguenti atti autorizzativi.

1)Licenza per Esecuzione Lavori Edili protocollo n.5702/72 del 08 novembre 1972

per costruzione ad uso Albergo.in via Samorì

Richiesta da S.R.L. Immobiliare *****

2)Rilascio Nulla Osta Sanitario del 28.6.74 ai sensi dell'art .221 del T.U.LL. 27.7.1934, 1265, in seguito a sopralluogo.

3) Concessione per lavori Edili n.36 del 6 giugno 1978 prot.n. 1808

per la costruzione di un muretto di sostegno.

Richiesto dalla Ditta Proprietaria ,S.P.A. ***** Amministratore Unico Sig. *****

4) Condono Edilizio N.16/04 Prot.7837 del 30 maggio 2006 (ai sensi dell' Art.32 del

D.L.269/2003 8 Conv. L.326/2003 e Mod.I.191/2004. richiesta dalla Società *****
***** e C. s.n.c., per modifiche interne.

5) Autorizzazione Paesaggistica N.5.1/11 del 25 ottobre 2011 prot. n.15093

per Ampliamento e Ristrutturazione Edilizia di un fabbricato ad uso albergo.

Richiesta da ***** ***** ***** ** ***** con sede in Cervia (RA) in via S.Marino **

6 DIA prot.n. 17414 del 07 Dicembre 2011 manutenzione straordinaria per rifacimento bagni , rifacimento impianto idrico, nuovi pavimenti , realizzazione ex-nuovo di una rete di raffrescamento nelle camere e ambienti di soggiorno.

Richiesta da ***** ***** ,e ***** della Società ***** ** , proprietaria

Dispone di dichiarazione di Agibilità.

(v.all.n.08

)

. NOTE: Il condono edilizio n. 16/04 del 30 maggio 2006 è stato richiesto ai sensi dell'Art.32 del D.L.269/2003 e ai sensi della Legge Regionale N.23/2004 , si riferisce a modifiche interne e non fa menzione di una pensilina, di ridotte dimensioni risulta costruita in muratura posta nell'ingresso; tale struttura poggia su muratura laterale.

L'immobile per questa costruzione non risulta conforme al progetto concesso.

14) I COSTI DELLE EVENTUALI SANATORIE NEL CASO IN CUI SIANO POSSIBILI E GLI ADEMPIMENTI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.... PRECISANDO SE ESISTANO PROCEDURE AMMINISTRATIVE E SANZIONATORIE, E DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI ACCESSORI.

Regolarità Edilizia

Per la costruzione della pensilina l'immobiliare non risulta conforme ai progetti concessionati. Tale difformità non è sanabile per i molteplici vincoli di cui l'immobile è sottoposto, come vincolo paesaggistico.

° Non esistono procedure amministrative e sanzionatorie.

15) BENI GRAVATI DA CENSO..... //

16) ATTESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI...

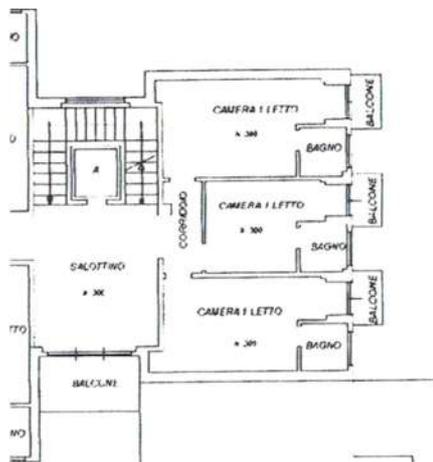
Per l'edificio, non essendo dotato di certificazione Energetica, il sottoscritto ha provveduto ad acquisire il relativo certificato: **ATTESTAZIONE PRESTAZIONE ENERGETICA.....** redatta un Tecnico Abilitato in data 17.09.2021, il quale ha fornito copie (A.P.E.). L'immobile risulta in **Classe Energetica E con indici di Prestazione Energetica valore EPt gl, nren 490,41 KWh/m2/anno** (V.all.15).

17) IMMOBILI PIGNORATI ESENTI DALL'OBBLIGO DELLA DOTAZIONE DELL'A.P.E.

18) QUALORA I FABBRICATI NON SIANO ANCORA CENSITI AL N.C.E.U., PROVVEDA A REDIGERE PLANIMETRIA CONFORME E PROCEDA, SE È NECESSARIO, ALL'ACCATASTAMENTO..... OVE NE 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....

Le planimetrie catastali differiscono nelle camere da letto, quelle poste sul lato nord, tre per piano, non risultano aggiornate graficamente nei terrazzini in quanto sono stati disegnate le porte dei terrazzini a filo con il muro esterno mentre nel progetto concessionato e nello stato di fatto risultano regolari; considerato che lo stato di fatto corrisponde allo stato di progetto concessionato pertanto si ritiene un errore grafico.

Considerato inoltre che l'immobile sarà interessato da lavori di ristrutturazione totale o parziale, e certamente con modifiche dei vani, il procedere alla variazione catastale risulterebbe una spesa superflua e non necessaria.



Elaborato grafico catastale



Elaborato grafico concessionato

19) QUALORA RILEVI VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO, ACCERTI.....

Trattasi di fabbricato.

20) PROCEDA ALLA STIMA DEI SINGOLI BENI PIGNORATI,.... CALCOLO DELLE SUPERFICI DELL'IMMOBILE SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE... UTILIZZATI E LE FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE PER LA STIMA, GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA APPORTATE.....

20.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello del cosiddetto

più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Considerato la categoria dell'immobile, Hotel, la capacità ricettiva, le rifiniture con tale metodologia, vengono tenuti presenti, prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili, **aventi destinazione d'uso alberghiera**, delle medesime caratteristiche di quello in oggetto. Occorre tenere conto dello stato attuale di conservazione dell'intero immobile oggetto di stima già descritto in precedenza. Si terrà conto del contesto della zona, centro abitato, zona alberghiera, inoltre si prenderanno in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e della situazione attuale del mercato immobiliare, che per detta zona risulta una richiesta limitata, in quanto l'attività alberghiera, è strettamente legata al termalismo; che per diversi fattori attualmente risente di un periodo di stasi.

Il valore di stima, nel caso dell'immobile in oggetto, sarà determinato in riferimento alla **superficie commerciale lorda**, e alla capacità ricettiva presa come base il numero di camere da letto di cui dispone l'immobile, che di seguito sarà calcolata e in particolare della sua vicinanza o distanza dal centro, nonché dallo stabilimento termale, in quanto le strutture ricettive in detta città sono direttamente legate al termalismo, nonché del numero delle camere di cui dispone l'immobile, che risulta determinante per una buona e razionale conduzione alberghiera.

Sarà valutato lo stato di conservazione del manufatto, della possibilità trasformazione /riconversione e/o ampliamento.

Per la trasformazione di strutture alberghiere sono state emanate dalla Regione, leggi che ne regolano la trasformazione e /o riconversione, come la L.R. n.28 del 9 Aprile 1990, "disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia -Romagna", Legge Regionale

29.dicembre 2015 n.22 “modifiche alla Legge Regionale 9 aprile 1990 n.28.,L.R.30 maggio 2016 n.9, L.R. 20 maggio 2021 n.4.

Così pure il Comune di Castrocaro Terme e Terra del Sole, ha emanato nel 2019 un avviso rivolto ai proprietari di alberghi :”manifestazione di interesse per la presentazione di richieste finalizzate alla ricognizione annuale per la trasformazione degli alberghi esistenti in residenza e/0 residenza collettiva” art.3.1.9 commi 9.10.11.12 delle norme particolareggiate del vigente RUE.

Tale avviso ha avuto la validità di un anno, ma considerata la situazione in cui versano le strutture alberghiere, che risultano costruite in tempi “remoti” attualmente non più funzionali alle richieste e aspettative della clientela; è oggettivo pensare che simili avvisi siano ripetibili.

Va precisato che comunque, per la procedura di trasformazione delle strutture alberghiere il referente risulta il Comune e, la Regione ne rilascia il Nulla-Osta. (v.all.18-18)

20.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dell'immobile, ha attinto da fonti informative già note allo stesso, per trattazione di immobili ad uso alberghiero, in zona o in zone similari e direttamente o per analogia, tenuto conto delle caratteristiche del presente immobile, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto presso operatori del settore (Agenzie immobiliari e/o immobiliari di costruzione in genere che operano anche interventi di recupero dell'esistente, informazioni e prezzi così ottenuti, che devono comunque da intendersi rapportare per analogia al caso di specie di volta in volta oggetto di trattazione. Nel caso di una struttura alberghiera valutare la disponibilità di parcheggio nell'area privata e i parcheggi pubblici nelle sue vicinanze

Trattandosi di immobile ad uso alberghiero, saranno presi in considerazione diversi parametri per la determinazione del valore di mercato:

- 1) la superficie dello stesso, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale".
Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione o altezza da apposito coefficiente.
- 2) ubicazione dello stesso.
- 3) numero di camere da letto, oltre naturalmente alle rifiniture dell'intero stabile, al confort.
- 4) Stato di conservazione

5) Eventuale importo occorrente per risanare la struttura .

4) La possibilità di parcheggio. Considerando lo stato di fatto in cui versa lo stabile, saranno necessari lavori di ristrutturazione completa sia sulle murature che sull'impiantistica ,non solo in quanto divelti e asportati completamente , ma per adeguarli alle nuove normative di sicurezza.

Pertanto constatato che la struttura portante e solai , escluse alcune parti come il solaio di copertura della sala da pranzo può essere idonea e preservata; si valuta il valore commerciale di tutto l'immobile un 30% del totale.

A detto importo va aggiunto il valore commerciale dell'area che risulta mq.2456.

20.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso alberghiero , saranno presi in considerazione le superfici usabili sale, sala pranzo, camere da letto, servizi, per la determinazione delle superfici dello stesso, computata al 100/100 al lordo delle murature, "superficie commerciale".

Mentre saranno computate con una riduzione del 50% : portico veranda, balconi; le scale interne e vano ascensore si valuteranno a piani alterni.

Misure dei vani:

Misure dedotte dal progetto con verifiche a campione sul posto.

	Superficie commerciale		
	Superficie commerciale (mq)	Coeff. di valutazione	Totale mq. commerciali
PIANO SEMINTERRATO	462	50,00%	231
PIANO TERRA	353	100,00%	353
PIANO PRIMO	353	100,00%	353
Balconi	55	10,00%	5,5
PIANO SECONDO	353	100,00%	353
Balconi	55	10,00%	5,5
PIANO TERZO	353	100,00%	353
Balconi	55	10,00%	5,5
PIANO SOTTOTETTO	486	50,00%	243
	TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE		mq. 1900

20.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE, RIFERITO ALLA SUA INTERA PIENA PROPRIETA'.

Considerato che l'immobile dovrà essere completamente ristrutturato sia nella parte architettonica –strutturale, impiantistica ; valutando quello che alla fine è possibile utilizzare risulta un 30%. Per la valutazione commerciale dell'immobile si prenderà come riferimento base il costo di una camera x N° di camere , che per alberghi con rifinitue e servizi medio bassi si valutano pari a Euro 80.000,00, a camera . In aggiunta il valore commerciale della corte (di mq.2456). data la posizione e dimensione viene valutata un 10% del valore dell'immobile .

Il valore commerciale di stima di mercato che si ricaverà sarà il seguente:

N° 45 camere x € 80.000,00 = Euro 3.600.000,00

valore della corte 10% = 360.000,00

Valore Totale (Struttura alberghiera +corte) = Euro 3.960.000,00 (in uno stato di conservazione discreto)

Valore Commerciale dell'immobile allo stato attuale valutato un 30%

Utilizzo 30% del valore totale 3.600.000,00 x 30% = Euro 1.080.000,00

Al valore commerciale dell'immobile va sommato il valore della corte (valutato per intero non decurtato in percentuale in quanto viene utilizzata totalmente)

Euro 1.080.000,00 + corte Euro 360.000,00 = Totale Euro 1.440.000,00

(Unmilionequattrocentoquarantamila/00). Valore commerciale Albergo con corte.

Riduzione di valore dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 10 % sul valore finale.

Euro 1.440.000,00- 144.000,00 = Euro 1.296.000,00

unmilione duecento novantaseimila/00)

21) NELL'IPOTESI SIANO STATE PIGNORATE UNA O PIÙ QUOTE.... COMODA DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE....

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà .

22) EVIDENZI TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA..... INDICANDO ANCHE IL VALORE LOCATIVO DELL'IMMOBILE;

L' immobile adibito ad attività alberghiera , con ampia corte retrostante, di mq.2.456 compreso il sedime del fabbricato, si presenta da tempo in stato di abbandono, ed inoltre è stato fatto oggetto di asportazione di tutti gli impianti idrici, elettrici, elementi sanitari .

Dispone di 45 camere da letto, suddivise su tre piani (Piano 1°-2°-3°) dotate ognuna di bagno con doccia e di un piccolo terrazzino, di cui 36 aventi dimensioni di mq.14 , ossia atte ad ospitare due persone, e n.9 di mq. 13.

Dispone al piano terra : sala di ricevimento, ampia sala pranzo , cucina, spogliatoio, servizi; tutte le camere sono dotate di terrazzino.

L' ascensore posto nell'atrio, con scala adiacente, serve tutti i piani sino al sottotetto, ove vi sono n.4 stanze e vano tecnico. Tutti i vani dello stabile hanno, o meglio avevano, l'impianto

di aria condizionata, con centrale per la produzione in apposito vano –centrale . L'ingresso all'Hotel e alla corte esclusiva con passo carraio, è accessibile dalla strada via Samorì .

.La struttura alberghiera si presenta causa l'abbandono in uno stato fatiscente , con presenza di infiltrazioni in varie parti dell'edificio e in particolare nel soffitto della sala da pranzo

Lo stabile non essendo agibile, di conseguenza non è possibile affittare .

23) PRECISI SE GLI IMMOBILI PIGNORATI SIANO VENDIBILI IN LOTTO UNICO O IN PIÙ LOTTI.....

L'unità pignorata risulta indipendente con propria corte e viene venduta in un unico lotto.

LOTTO UNICO.

Immobile uso albergo distinto al Catasto Fabbricati di Forlì al foglio 28 del comune di Castrocaro Terme Terra del Sole , mappale 244 Zona cens.1 Categoria D/ 2 rendita € 15.000,00

24) ACQUISISCA IL NUMERO DI CODICE FISCALE DELL' ESECUTATO.

Il codice fiscale dalla società ***** ***** ***** ** *****

con sede legale in Castrocaro Terme e Terra del Sole via Samorì * come validato in Anagrafe Tributaria e desunto dalla visura catastale, è il seguente: C.F.(*****)

Proprietà 1/1)

(v.all.n.06)

25) ACQUISISCA COPIA CERTIFICATO DI STATO CIVILE ... E OVE RISULTI CONIUGATO ESTRATTO DI MATRIMONIO....

Non si produce certificato di stato civile in quanto trattasi di società .

Il sottoscritto ha acquisito L'iscrizione della società alla Camera di Commercio, risulta, data inizio attività 15/5/1987 e attualmente l'attività risulta allo stato di inattività. (v.all.13)

26) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEI SOGGETTI OCCUPANTI L'IMMOBILE.....

L'immobile non risulta occupato o affittato ad alcuno in quanto edificio non agibile.

27) VERIFICHI, PRESSO LA CANCELLERIA CIVILE DEL TRIBUNALE, L'ATTUALE PENDENZA DELLE CAUSE RELATIVE AD EVENTUALI DOMANDE TRASCRITTE RISULTANTI SULL'IMMOBILE PIGNORATO..... ACQUISENDONE COPIA.

Non ve ne sono.

28) PROVVEDA A VERIFICARE IL REGIME FISCALE DELL'IMMOBILE (VENDITA SOGGETTA AD

IMPOSTA DI REGISTRO E/O AD I.V.A.)...

Lotto unico Immobile ad uso commerciale-turistico, si tratta di operazione soggetta all'Imposta sul Valore Aggiunto (IVA)

.....
29) FORMULI TEMPESTIVAMENTE EVENTUALE ISTANZA DI PROROGA DEL TERMINE DI DEPOSITO DELLA PERIZIA.

Per la redazione della presente perizia non si è proceduto a richiedere istanza di proroga.

30) PROVVEDA A DEPOSITARE PER VIA TELEMATICA , UNA COPIA DELL'ABORATOE L'ALLEGATO "A" ALMENO 30 GIORNI PRIMA DELLA VENDITA .

Udienza il 26.10.2021 e quindi il 26.09.2021

31) PROVVEDA AD INVIARE COPIA DELL'ELABORATO PERITALE AL CREDITORE PROCEDENTE, AI CREDITORI INTERVENUTI E AL DEBITORE....., NONCHÉ A DEPOSITARE ENTRO IL MEDESIMO TERMINE IN CANCELLERIA L'ORIGINALE DELL'ELABORATO + 1 COPIA, CORREDATI ENTRAMBI DA TUTTA LA DOCUMENTAZIONE.....

Copia del presente elaborato peritale, in formato informatizzato, è stata inviata, entro il termine fissato, (26.09.2021) o a mezzo posta certificata o a mezzo raccomandata AR, sia all'esecutato, sia ai creditore\i procedente\i, sia al\ai creditore\i intervenuto\i, come da ricevuta\ e mail e\o postale\i che separatamente si allega\ no unitamente alla consegna del presente elaborato al Tribunale di Forlì.

Entro il termine assegnato, tutto quanto previsto dall'integrale presente quesito, come indicato nel Verbale di Giuramento dell'Esperto, viene inviato alla Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Forlì, in via telematica.

32) Il cdu verrà depositato soltanto all'esito della eventuale aggiudicazione.

) NOTE

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente l'immobile oggetto di stima;
- Salvo diversa indicazione, la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima, riportata in calce alla stessa;
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente

visionati per una sua piena comprensione;

- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

ALLEGATI

- DOC. 01) COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO**
- DOC. 02) DOCUMENTAZIONE CATASTALE: VISURE, PLAN. ,TERRENI CONFINANTI**
- DOC. 03) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE DEL MEDESIMO**
- DOC. 04) ATTI PROVENIENZA IMMOBILE (4/1-4/2-4/3)**
- DOC. 05) ISCRIZIONI E TRASCIZIONI**
- DOC. 06) CERTIFICATO AGENZIA DELLE ENTRATE**
- DOC. 07) CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**
- DOC. 08) LICENZA EDILIZIA**
- DOC. 09) AGIBILITA'(nulla osta sanitario)**
- DOC. 10) RELAZIONE NOTARILE E NOTA DI TRASCIZIONE**
- DOC. 11) VISURA CAMERALE**
- DOC. 12) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- DOC. 13) CONCESSIONI EDILIZIE**
- DOC. 14) STRALCIO DEL PIANO REGOLATORE-NTA**
- DOC. 15) CERTIFICAZIONE ATTESTAZIONE ENERGETICA**
- DOC. 16) LEGGE REGIONALE 28 DEL 09 APRILE 1990**
- DOC. 17) MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA TRASFORMAZIONE DEGLI ALBERGHI
ESISTENTI**
- DOC. 18) LEGGE REGIONALE CONDHOTEL**

In fede

L'Esperto Stimatore

Arch. Severino Bazzani