

Dott. Ing. Iun. MICHELE FLAMIGNI
Via Massimo D'Azeglio n. 38 – 48121 Ravenna
Tel: 338 7068931 – Fax: 0544 242732
Email: micheleflamigni@libero.it
PEC: michele.flamigni@ingpec.eu

TRIBUNALE DI RAVENNA

Sezione Civile

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Samuele Labanca

* * *

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO nel
procedimento di

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 38/2024

promossa da:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

intervenuiti:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX)

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 38/2024**

* * *

LOTTO N. 2

**ALBERGO/PENSIONE (GIÀ DENOMINATO HOTEL SARATOGA) SITO NEL
COMUNE DI CERVIA (RA), VIALE DUE GIUGNO N. 156, DISTINTO AL
CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERVIA AL FOGLIO 15, PARTICELLA
1103**

* * *

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito n. 1

Alla data del 07.05.2024 i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate, Catasto Fabbricati:

- Intestati catastali:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) sede in

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprietà per 1/1

Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024

Dati identificativi: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **1103**

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di **CERVIA (C553) (RA)**

Foglio **15** Particella **1103**

Classamento: Rendita: **Euro 15.989,51** Categoria **D/2** Foglio **15** Particella **1103**

Indirizzo: VIALE DUE GIUGNO n. 156 Piano T-5

Alla data del 07/05/2024 i beni immobili oggetto di stima risultavano così identificati all'Ufficio Provinciale – Territorio, Servizi Catastali dell'Agenzia dell'Entrate, Catasto Terreni:

- Informazioni riportate negli atti del catasto al 07/05/2024

Dati identificativi: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **1103**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Particelle corrispondenti al catasto fabbricati: Comune di **CERVIA (C553) (RA)** Foglio **15** Particella **1103**

Classamento: Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie: **978 m²**

CONFINI

Quesito n. 1

Confini con ragioni Decima Traversa Pineta, XXXXXXXXXXXXXXXX/XXXXXXXXXXXXXXXXX (Part. 1104), XXXXXXXXXXXXXXXX (Part. 763), viale Due Giugno, salvi altri o variazioni intervenute.

In merito alla delimitazione delle aree e delle unità immobiliari, si precisa che dovrà essere cura del futuro acquirente la verifica dei confini e di eventuali discordanze nella loro materializzazione in sito, anche con riferimento a frazionamenti/accatastamenti che hanno dato origine alle particelle.

EVENTUALE FORMAZIONE DI LOTTI

Quesiti nn. 1 e 10

Stante la natura del bene e l'autonoma utilizzabilità, non risulta opportuna o realizzabile una comoda divisibilità del bene e/o una formazione in ulteriori lotti.

EVENTUALI OPERAZIONI DI FRAZIONAMENTO

Quesito n. 1

Il bene oggetto di stima risulta essere censito al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni secondo gli identificativi sopra riportati, risultando altresì autonomi ed indipendenti; pertanto non si ritiene necessario procedere ad operazioni di frazionamento.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Quesito n. 2

Struttura alberghiera non più in funzione da alcuni anni, in cattivo stato di conservazione e manutenzione, già denominata Hotel Saratoga (al tempo con classificazione a tre stelle) e sita in Comune di Cervia (RA), località Milano Marittima, in viale Due Giugno n. 156 (angolo X Traversa Pineta), a poca distanza dalle spiagge e lungo uno dei viali principali della località.

Il fabbricato (originario degli anni '50-'60) si sviluppa su quattro piani fuori terra (oltre a una porzione seminterrata) e appare avere struttura mista in muratura e cemento armato, con solai in laterocemento e copertura e copertura piana a terrazzo.

L'immobile è in condizioni di disuso e inutilizzo da diversi anni e presenta finiture e caratteristiche superate.

Sono nel frattempo intervenuti evidenti danneggiamenti alla struttura consistenti nella rottura di tutti i sanitari dell'immobile (comunque già ampiamente superati), oltre al

danneggiamento (con asportazione) di ampie parti dell'impianto elettrico e termofluidico della struttura, con particolare danneggiamento dei controsoffitti di distribuzione ai piani. Sono stati ulteriormente danneggiati alcuni infissi e si è verificato un allegamento del piano interrato per un'altezza d'acqua di circa 10 cm.

Ulteriormente, sono state rimosse alcune strutture esterne e in generale si è assistita a una attività di danneggiamento dell'immobile, pur rispetto alle precarie condizioni precedenti.

In particolare, presenta:

- infissi in legno con vetro singolo e avvolgibili in plastica
- pavimentazioni interne in varie tipologie (generalmente marmo e ceramica a piano terra; linoleum e ceramica ai piani superiori)
- ha ascensore a servizio dei piani principali
- impianto di riscaldamento non attivo
- in generale, non verificata e non verificabile la conformità degli impianti né la rispondenza ad eventuali norme di settore

Risulta composto:

- a piano seminterrato: tavernetta, ripostiglio, vari disimpegni, bagni con antibagno, sala pompe, sala macchine, centrale termica, lavanderia, n. 2 camere da letto con WC, n. 2 vani a dispensa, n. 2 vani a servizio (con WC)
- a piano terra: portico d'ingresso, sala pranzo, ufficio, hall/soggiorno, reception, cucina, loggia
- a piano primo: disimpegni di distribuzione, servizi con WC, n. 14 camere con bagno interno e balcone/terrazzo
- a piano secondo: disimpegni di distribuzione, n. 14 camere con bagno interno e balcone/terrazzo

- a piano terzo: disimpegni di distribuzione, n. 14 camere con bagno interno e balcone/terrazzo
- a piano quarto: disimpegno, camera per il personale con WC, terrazzo, sala macchine

Area cortilizia in parte pavimentata (autobloccante, porfido, ghiaia) e in generale a cortile.

Considerazioni generali: l'immobile appare in mediocre stato di conservazione e necessita in generale di interventi di adeguamento, ristrutturazione e ammodernamento per il riutilizzo a struttura alberghiera.

Superfici/consistenza: numero di camere nell'attuale configurazione: 42 camere; superficie della struttura alberghiera: mq 1.695.

ASSOGETTABILITÀ AD IVA

Quesito n. 2

Rimandando ad ogni ulteriore controllo a cura del rogitante (essendo il tema di carattere essenzialmente tributario), trattandosi di fabbricato a destinazione alberghiera in categoria D/2, il bene appare un fabbricato strumentale in cessione da soggetto IVA (diverso dall'impresa di costruzione e/o ristrutturazione) e dunque la vendita appare imponibile IVA per opzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA ED AGIBILITÀ

Quesiti nn. 3 e 4

Si premette che il più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23.06.2000, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 31.956/7.113, trascritto il 12/07/2000 ai nn. 11.424/7.636), relativamente alle dichiarazioni urbanistico edilizie, riporta:

Con riferimento al II° comma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 e successive modificazioni, la società cedente a mezzo dei legali rappresentanti su costituiti, previa ammonizione da parte di me notaio sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art.4 della legge 4 gennaio 1968 n.15, dichiara che la costruzione del fabbricato in contratto, è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 (abitabilità rilasciata con note del 9 giugno 1956 e 12 marzo 1959, come risulta da certificazioni emesse in data 31 marzo 1970) che successivamente sono stati eseguiti lavori di costruzione, ampliamento e cambio d'uso per i quali il Sindaco del Comune di Cervia ha rilasciato concessione edilizia in sanatoria in data 20 giugno 1992 n.1433 Prot.n.4219 - P.G. n.4105/86 e che infine è stato presentato al Comune di Cervia in data 7 novembre 1996 denuncia di inizio attività per il compimento di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo previste al comma 7, lettera a) dell'art.9 del DL 24.9.1996 n.495 dei cui effetti la legge 23.12.1996 n.662, art.2, comma 61 ha sancito il perdurare e la definitiva legittimità.

Sulla base delle pratiche edilizie messe a disposizione dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia a seguito di presa visione svolta in data 27/06/2024 (a seguito di richiesta del 04/06/2024), si riportano i precedenti amministrativi relativi all'immobile oggetto di esecuzione reperiti così come messi a disposizione dal Comune di Cervia:

- domanda del 28/09/1955 prot. 5665, prat. ed. 479/1955 per nuova costruzione di albergo (respinta)
- licenza edilizia del 12/10/1955 per costruzione di un albergo rilasciata a seguito di domanda del 06/10/1955 prot. 5876, prat. ed. 544/1955
- licenza edilizia del 20/12/1955 per ampliamento e sopraelevazione pensione rilasciata a seguito di domanda del 20/12/1955 prot. 7499, prat. ed. 716/1955
Oggetto di certificato di abitabilità rilasciata in data 09/06/1956, n. 133/1956
- licenza edilizia del 14/11/1958 per ampliamento albergo rilasciata a seguito di domanda del 10/11/1958 prot. 7296, prat. ed. 748/1958
- concessione edilizia in sanatoria n. 1433 del 20/06/1992 a seguito di domanda di condono n. 4105 del 25/09/1986, prat. 4105/1986 per (1) ampliamento ai vari piani dell'albergo; (2) cambio d'uso da locali di servizi in locali abitabili; (3) difformità interne ed esterne da progetto

Non oggetto di specifico certificato di abitabilità/agibilità

- denuncia di inizio attività del 24/12/1998, prot. 30625, prat. ed. 636/1998 per disfacimento e rifacimento dei balconi del terzo piano
- permesso di costruire n. 570/2005 del 12/07/2005 per riqualificazione con unificazione di due strutture ricettive, prat. ed. 570/2003, istr. 898/I (decaduta)

Sulla base della documentazione raccolta e dei precedenti edilizi citati, sulla base del sopralluogo sommario svolto nell'unità, risultando evidente che l'entità del complesso non poteva permettere una verifica di dettaglio al fine del preciso accertamento della corrispondenza rispetto allo stato legittimo, pur riscontrando una generale corrispondenza rispetto agli elaborati allegati ai titoli edilizi, si segnalano (a titolo non esaustivo) le seguenti difformità:

- presenza di alcune pilastrature a piano terra
- assenza di scala esterna di accesso a interrato
- lievi variazioni di distribuzione interna a piano terra
- lievi variazioni di distribuzione interna a piano primo, secondo e terzo e sottotetto
- alcune variazioni rispetto alle aperture nei prospetti
- alcune variazioni rispetto alla conformazione di alcuni balconi

In conclusione, fermo restando ogni verifica ed approfondimento a cura e spese del futuro acquirente anche con proprio tecnico incaricato e di concerto con lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Cervia anche in relazione all'effettivo utilizzo che il futuro acquirente vorrà insediare nell'immobile ed evidenziando che l'effettivo riutilizzo dell'immobile in una conformazione alberghiera necessiterà in ogni caso la presentazione di un titolo edilizio (nell'ambito del quale – oltre alle necessarie verifiche delle normative di settore e l'eventuale adeguamento necessario – si considererà

necessaria la presentazione di SCEA a fine lavori) e ricordando che l'immobile sarà comunque venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e che sarà oggetto di una detrazione di valore nella misura forfettaria predeterminata del 15% sul valore finale dovuta all'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, si ritiene necessario considerare – a titolo indicativo e preliminare e forfettario – un deprezzamento non inferiore a € 30.000,00 per spese tecniche, verifiche, oblazioni, diritti (anche relativamente agli aggiornamenti catastali) nonché opere necessarie alla regolarizzazione; a tal proposito, in via indicativa, appare in ogni caso prevedibile almeno la regolarizzazione attraverso SCIA in sanatoria art. 17 o 17 bis L.R. 23/2004 e l'aggiornamento catastale.

In generale, l'aggiudicatario potrà comunque, ricorrendone le condizioni di legge, accedere ad eventuali sanatorie per violazioni anche non rilevate, ai sensi del T.U. di cui al DPR n. 380/2001 e della L. 47/1985 e successive modificazioni.

DESTINAZIONE URBANISTICA ED EVENTUALE CERTIFICATO DI

DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito n. 5

Non vi sono ulteriori vincoli apparenti, salvo quanto espresso dagli strumenti urbanistici vigenti e/o specialistici.

In particolare, il PUG approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale N. 70 del 28/11/2018 inserisce l'area in cui si trova l'immobile all'interno dei seguenti perimetri e zone:

- territorio urbanizzato
- tessuti turistico-ricettivi ad alta densità (art. 8.10.3)

Art. 8.10.3 Tessuti turistico-ricettivi ad alta densità

INDIRIZZI

1. Comprende tessuti urbani composti prevalentemente da edifici specialistici turistico ricettivi alberghieri, con la presenza nella parte nord di numerosi "villini", testimonianza dell'originario insediamento balneare. Tali tessuti sono integralmente ricompresi all'interno delle "zone urbanizzate in ambito costiero", disciplinate dall'art. 14 del PTPR, dall'art. 3.14 del PTCP.

PRESCRIZIONI

2. Funzioni ammesse: quelle del precedente art. 8.3.2;

Per le strutture ricettive alberghiere sono inoltre ammesse:

- per le strutture chiuse alla data di adozione del PSC e RUE (15.06.2017), è ammessa la possibilità di realizzare funzioni **b9** "Cond-hotel" tramite permesso di costruire convenzionato o di insediare con intervento diretto le funzioni ammesse all'art. 8.3.2, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;

- per strutture con un numero di camere ≤ 10 , è consentito tramite intervento diretto il cambio d'uso ad altra funzione ammessa nel tessuto di riferimento, con esclusione di **a1**, **a2** e **d1**, previo reperimento delle dotazioni territoriali e pertinenziali richieste, integralmente per l'intera superficie dell'intervento;

- per strutture con un numero di camere > 10 , non è ammesso il cambio di destinazione d'uso;

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

1. per gli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva, limitatamente alle funzioni **b1**, **b2**, **b4**, **b8**:

a. interventi di ristrutturazione edilizia f senza modifica dell'area di sedime:

- **ST** (superficie totale) $\leq$ quella dell'edificio esistente

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente

b. interventi di ristrutturazione edilizia f con modifica dell'area di sedime:

- **VT** (volume totale) $\leq$ quello dell'edificio esistente

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 30,00

c. interventi di ampliamento:

- **ST** (superficie totale) = quella dell'edificio esistente incrementata del 15% finalizzata alla qualificazione dell'offerta

d. interventi di nuova costruzione **g1** con:

- **ST** (superficie totale) = quella degli edifici esistenti incrementata del 20% qualora l'intervento riguardi l'accorpamento di più lotti edificati e, oltre alla qualificazione dell'offerta, persegua gli obiettivi di interesse pubblico di cui all'art. 10 della LR 24/2017.

Le richieste relative agli interventi di ampliamento potranno essere valutate fino al raggiungimento della quota di 18.965 mq di ST.

Tale quota potrà essere implementata con la potenzialità derivante dalla fuoriuscita dal mercato delle strutture alberghiere b1 chiuse situate nel tessuto turistico-ricettivo a media densità.

Al raggiungimento della quota massima stabilita non sarà più possibile concedere ampliamenti.

2. per gli edifici a prevalente funzione **a** abitativa:

a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e nuova costruzione **g1** con:

- **H** (altezza dell'edificio) $\leq m$ 9,30 o quella dell'edificio esistente (se superiore)

*b. accorpamento del lotto ad uno limitrofo a funzione ricettiva, con cambio d'uso in **b1**, ovvero demolizione e accorpamento della volumetria, all'edificio ricettivo, utilizzando la Matrice 2 di conversione di cui al successivo art. 12.7.*

*3. per gli edifici a prevalente funzione **e** commerciale o **d** direzionale privata:*

*a. interventi di ristrutturazione edilizia **f** e ampliamento massimo pari al 20% della ST esistente con:*

*- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ quella dell'edificio esistente*

*b. interventi di nuova costruzione **g1** con:*

*- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 6,10*

*4. nei lotti ineditati interventi di nuova costruzione **g1** con le seguenti limitazioni:*

*a. edifici turistico ricettivi **b1**:*

*- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 30,00*

*5. negli interventi di nuova costruzione **g1** a piano terra degli edifici a funzione **b** turistico-ricettiva fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1 sono insediabili unicamente le funzioni **b1**, **b2**, **b4**, **c1**, **c2**, **e1** ed **e5**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.*

*6. negli interventi di nuova costruzione **g1** di edifici a prevalente funzione **a** abitativa **d** direzionale privata, **e** commerciale:*

*- **H** (altezza dell'edificio) $\leq$ m 12,80 se a piano terra degli edifici fronteggianti gli Assi commerciali individuati nelle Tavole A1, con esclusione del Centro commerciale naturale all'aperto, sono insediati esercizi di vicinato **e1**, pubblici esercizi **e5**, artigianato di servizio e laboratoriale **c2**. Tali interventi sono soggetti a PdC convenzionato.*

*7. negli interventi di recupero di edifici esistenti, è ammesso il cambio d'uso da funzione **d1** a funzione **a1** o **a2**, ferma restando la verifica dei posti auto pertinenziali.*

Si rimanda in ogni caso agli elaborati compresi nelle Tavole dei Vincoli del PUG ed in particolare V1A – Tutele e vincoli di natura ambientale e paesaggistica, V2A – Rischio idraulico, vincolo idrogeologico e acque pubbliche, V3A – Tutele e vincoli relativi a beni archeologici e storico culturali, V4A – Aree tutelate ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004, V5.2 – Limitazioni delle attività di trasformazione e uso del territorio.

Per la tipologia di immobile in questione (alberghi/pensioni insistenti su area di terreno inferiore a mq 5.000), ai sensi della L. 47/85 il trasferimento della proprietà non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

PLANIMETRIA E DATI CATASTALI

Quesito n. 6

La planimetria catastale, in atti dal 05.12.1986 (alla data del 07.05.2004 ultima planimetria in atti), è stata reperita dall'esperto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio e allegate alla relazione peritale. I dati catastali sono riportati al paragrafo "Identificazione catastale".

Tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto sommariamente rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 28.05.2024 e del 08.06.2024 sono stati riscontrati alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

Si ritiene che tali difformità – da affrontare in termini più articolati e nell'ambito anche della generale regolarizzazione edilizio-urbanistica – renderanno necessaria la presentazione di aggiornamento catastale, restando a carico del futuro acquirente ogni ulteriore verifica in merito.

EVENTUALE ACCATASTAMENTO

Quesito n. 6

L'unità immobiliare oggetto di stima risulta essere censita al Catasto Fabbricati secondo gli identificativi sopra riportati e le planimetrie allegate.

Come detto, tra la rappresentazione delle planimetrie catastali in atti e lo stato di fatto sommariamente rilevato dallo scrivente durante i sopralluoghi del 28.05.2024 e del 08.06.2024 sono stati riscontrati alcune difformità rispetto alla planimetria catastale.

PROPRIETÀ ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

Quesito n. 7

Come detto, da un punto di vista catastale, alla data del 07.05.2024 le unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati risultano intestate a:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF **XXXXXXXXXXXXXXXXXX**) sede in
XXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Diritto di: Proprietà per 1/1

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, la proprietà veniva individuata analogamente.

Nell'atto di provenienza (atto di fusione per incorporazione del 12/12/2008, Notaio A. Porfiri di Cesena (FC), Rep. 208.024/44.816, trascritto il 24/12/2008 ai nn. 27.075/16.297) la proprietà veniva individuata analogamente, salvo successive variazioni di denominazione di sede sociale.

In particolare, nel titolo citato veniva dichiarato:

Ai fini della voltura e della trascrizione, i comparenti dichiarano che la società incorporata "XXXXXXXXXXXXXXXXXX" con unico socio è proprietaria del seguente bene immobile:

= fabbricato ad uso albergo, denominato "Hotel Saratoga", sito in Comune di Cervia (RA) frazione Milano Marittima, Viale Due Giugno n.156 angolo X Traversa, erigentesi su terreno che ne costituisce sedime e corte pertinenziale, il tutto distinto in Catasto come segue:

Catasto Fabbricati: foglio 15 (quindici), mappale numero:

= 1103, p.T-5, categoria D/2, R.C. Euro 15.989,51;

Catasto Terreni: foglio 15 (quindici), particella 1103 Ente Urbano di mq.978.

Nel più prossimo titolo di acquisto (atto di compravendita del 23.06.2000, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 31.956/7.113, trascritto il 12/07/2000 ai nn. 11.424/7.636) la proprietà veniva individuata analogamente, salvo successive variazioni societarie.

In particolare, nel titolo citato veniva dichiarato:

Articolo 2

E' compresa nella presente cessione la piena proprietà del seguente immobile:

- fabbricato ad uso albergo con annessa corte in proprietà esclusiva su cui insistono due box, posto in Comune di Cervia, frazione Milano Marittima in viale 2 Giugno n. 156, angolo 10°

Traversa, il tutto censito nel catasto fabbricati di detto Comune, al foglio 15 con la particella 468 - viale 2 giugno n.156 - categ.D/2 - R.C.L. 30.960.000.

L'area di sedime e cortiliva in proprietà esclusiva è censita nel catasto terreni al foglio 15 con la particella 308, ente urbano di catastali mq. 978.

In confine con le dette vie e XXXXXXXXXXXXXXXX, salvo altri.

NOMINATIVO DEI COMPROPRIETARI

Quesito n. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote.

DIVISIBILITÀ

Quesito n. 7

Non esistono comproprietari non esecutati e non sussiste il pignoramento di singole quote. In ogni caso, stante la natura del compendio e il valore dello stesso, non risulta opportuna o realizzabile una comoda, ulteriore divisibilità del bene.

PROVENIENZA DEL BENE

Quesito n. 8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

Immobile CERVIA (RA) Foglio 15 Particella 1103

** Alla società esecutata XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 12/12/2008 Numero di repertorio 208024/44816 Notaio PORFIRI ANTONIO Sede CESENA trascritto il 24/12/2008 nn. 27075/16297 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX*

** Alla società XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà, dell'immobile di cui sopra, è pervenuta per atto di compravendita del 23/06/2000 Numero di repertorio 31956*

*Notaio GIGANTI RENATO Sede LUGO (RA) trascritto il 12/07/2000 nn. 11424/7636 da potere di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Si segnala:

[...]

*- atto di trasferimento sede sociale del 05/02/2014 Numero di repertorio 43431/11486 Notaio
FAZI ALBERTO Sede RAVENNA trascritto il 27/02/2014 nn. 2996/2146 della società
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ad XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

Quale più prossimo titolo d'acquisto/atto di provenienza (rispetto a diversa
denominazione della società) si riportano:

- atto di compravendita del 23.06.2000, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep.
31.956/7.113, trascritto il 12/07/2000 ai nn. 11.424/7.636
- atto di fusione per incorporazione del 12/12/2008, Notaio A. Porfiri di Cesena
(FC), Rep. 208.024/44.816, trascritto il 24/12/2008 ai nn. 27.075/16.297

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Quesito n. 8

Nella certificazione notarile redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di
Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al
11/04/2024, redatta su incarico del precedente, veniva riportato:

***Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti
formalità pregiudizievoli:***

***ISCRIZIONE NN. 26372/5748 del 16/12/2008 IPOTECA VOLONTARIA nascente da
CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO del 10/12/2008 Numero di repertorio
207986/44792 Notaio PORFIRI ANTONIO Sede CESENA***

*A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
(Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),*

*contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

capitale € 6.000.000,00 Totale € 12.000.000,00 Durata 3 anni

*Grava su Cervia Foglio 15 Particella 763, Cervia Foglio 15 Particella 763, Cervia Foglio 15
Particella 1103, Cervia Foglio 15 Particella 1103*

***ISCRIZIONE NN. 8876/1469 del 08/05/2023 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da
INGIUNZIONE FISCALE ART. 7, COMMA 2, del 26/04/2023 Numero di repertorio 5 emesso da
COMUNE DI CERVIA Sede RAVENNA***

*A favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX*

contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
capitale € 65.387,70 Totale € 130.775,40

Grava su Cervia Foglio 15 Particella 1103 Particella 763

TRASCRIZIONE NN. 6765/5071 del 11/04/2024 nascente da VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/03/2024 Numero di repertorio 951 emesso da UFFICIALE
GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI RAVENNA Sede RAVENNA

A favore di XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
(Richiedente: XXXXXXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Grava su Cervia Foglio 15 Particella 1103 Particella 763, Cervia Foglio 15 Particella 1103
Particella 763

Lo scrivente ha quindi proceduto alla verifica presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di
Pubblicità Immobiliare di ulteriori atti pregiudizievoli trascritti o iscritti relativamente
all'immobile in oggetto successivamente alla certificazione notarile prodotta dal
precedente, rispetto alla quota oggetto di pignoramento. Dalle ispezioni svolte sino alla
data del 15.09.2024 rispetto alla società esecutata e relativamente all'immobile in
oggetto e per il diritto pignorato, non risultano ulteriori trascrizioni ed iscrizioni sui beni
oggetto del pignoramento.

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del professionista delegato, gli atti
pregiudizievoli che dovranno essere oggetto di cancellazione e/o annotamento
limitatamente ai beni oggetto di pignoramento, sono quindi i seguenti:

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2008 - Registro Particolare 5748 Registro
Generale 26372
- ISCRIZIONE CONTRO del 08/05/2023 - Registro Particolare 1469 Registro
Generale 8876
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2024 - Registro Particolare 5071 Registro
Generale 6765

CONSISTENZA COMMERCIALE

Quesito n. 9

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è stata computata, al lordo delle murature, sulla base dell'ultimo progetto rinvenuto in Comune e della planimetria catastale:

- **struttura alberghiera (piano seminterrato):** circa mq 350,76, pari a mq 175,38 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra):** circa mq 344,44 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra: ripostiglio):** circa mq 11,55, pari a mq 2,89 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terra: portico):** circa mq 10,62, pari a mq 3,19 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo):** circa mq 328,96 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano primo: balconi/terrazzi):** circa mq 56,47, pari a mq 16,94 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano secondo):** circa mq 312,78 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano secondo: balconi/terrazzi):** circa mq 56,47, pari a mq 16,94 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terzo):** circa mq 312,78 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano terzo: balconi/terrazzi):** circa mq 56,47, pari a mq 16,94 di superficie ragguagliata

- **struttura alberghiera (piano quarto: porzione centrale):** circa mq 28,81, pari a mq 14,41 di superficie ragguagliata
- **struttura alberghiera (piano quarto: terrazzo):** circa mq 299,98, pari a mq 89,99 di superficie ragguagliata
- **area cortilizia (piano terra):** circa 597,55, pari a mq 59,76 di superficie ragguagliata

Totale struttura alberghiera circa mq 1.695,40

Per superficie ragguagliata si intende (richiamando quanto previsto dal D.P.R. 138/1998, Allegato C) la consistenza vendibile del bene, considerando 25% della superficie dei ripostigli esterni (vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, qualora non comunicanti con i vani principali), il 30% della superficie di balconi, terrazzi, logge e portici di pertinenza esclusiva, qualora comunicanti con i vani principali) e il 10% dell'area cortilizia.

STIMA DEL BENE

Quesito n. 9

Occorre premettere che la condizione e la tipologia di immobile (struttura alberghiera non più in funzione dal 2016 e in stato di manutenzione/conservazione tale da necessitare importanti lavori di ristrutturazione/trasformazione al fine dell'effettivo utilizzo della struttura e possibilità di redditività) mostra alcune criticità rispetto alla metodologia di stima da adottare.

Non risulta in particolare possibile svolgerla attraverso il metodo di capitalizzazione del reddito (non essendo disponibile appunto un reddito derivante dalla struttura) né attraverso un metodo sintetico-comparativo (non essendo disponibile per la tipologia di bene un adeguato numero di scambi di mercato di beni analoghi) e si assume pertanto

il metodo di costo (ovvero "metodo di ricostruzione"), considerando peraltro anche i costi connessi alle spese tecniche, agli oneri di finanziamento e agli utili di impresa, ovvero indagini di mercato esperite rispetto ad esempio al valore del terreno.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del singolo bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite anche presso gli operatori settoriali di Cervia, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, stimato a corpo, pur ottenendo il valore secondo il conteggio riportato nella seguente tabella e considerando in particolare:

- area di terreno di potenzialità edificatoria (rispetto al valore a mq costruito) €/mq 252,00
- costo di costruzione per l'intervento di ricostruzione €/mq 2.100,00

Quali riferimenti si assumono i valori dedotti ai fini IMU dal Comune di Cervia (D.G.C. n. 234 del 07/11/2024) che riporta per la zona in questione un valore dell'area a mq costruito (euro/mq) pari a €/mq 252,00 (codice 3-A, Tessuti turistico ricettivi ad alta densità, Destinazione turistica).

Il costo di costruzione è stimato dallo scrivente anche sulla base di quanto riportato nel Prezzario per Tipologie Edilizie redatto dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano 2024, pubblicato dal DEI.

DEPREZZAMENTI

Quesito n. 9

Al valore così ottenuto, anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c., si opereranno le previste detrazioni.

Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile, occorre osservare che il procedimento di stima contempla (attraverso i deprezzamenti adottati) l'adeguamento allo stato d'uso e di manutenzione e non risultano pertanto necessari ulteriori deprezzamenti.

Come meglio esposto nella contestuale comunicazione di riscontro alla richiesta di integrazione, in merito agli eventi intervenuti, questi hanno determinato un evidente peggioramento alle condizioni degli immobili e conseguentemente il danneggiamento degli stessi.

D'altra parte, la valutazione estimativa sviluppata in perizia – dipendente dalla tipologia dei beni – è basata sul metodo di costo (ovvero "metodo di ricostruzione") e prevede una valutazione del bene attraverso la determinazione di tutti i costi necessari per la costruzione del bene a nuovo, a cui poi applicare un sensibile deprezzamento per vetustà e obsolescenza funzionale dell'immobile, dipendente dallo stato e dal periodo intercorso dalla originaria costruzione.

In ragione dell'età dei fabbricati e delle condizioni degli stessi, risulta evidente che la riqualificazione del bene necessitava – tra le numerose opere occorrenti – di intervenire inevitabilmente attraverso il rifacimento dei bagni e degli impianti elettrico/termoidraulico, rinvenuti ampiamente danneggiati e vandalizzati nel recente sopralluogo.

Per tale ragione, il danneggiamento (intervenuto su una parte di cui la valutazione già prevedeva il rifacimento, tenendone conto) risulta marginalmente incidente rispetto al valore di stima.

Tuttavia, il danneggiamento determina comunque altre attività in capo al futuro acquirente, quali maggiori oneri di rimozione e smaltimento nonché di temporanea preservazione del bene, sino all'esecuzione di più radicali interventi di riqualificazione.

Relativamente alla struttura in oggetto, tali attività/extra oneri possono essere stimate in via sintetica e forfettaria in non meno di € 16.000,00.

Relativamente agli oneri per la regolarizzazione urbanistica, stante le precisazioni esposte nei paragrafi "Planimetria e dati catastali" e "Regolarità edilizia e urbanistica ed agibilità", si opererà una detrazione pari a € 30.000,00 come meglio precedentemente e dettagliatamente espresso.

Relativamente ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, fermo restando che l'immobile sarà in ogni caso trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente allo stato di possesso, e/o vincolo locativo, stante la previsione di liberare l'immobile al decreto di trasferimento, non si opereranno ulteriori specifiche detrazioni.

Relativamente alle eventuali spese condominiali insolute, così come detto nei paragrafi precedenti e/o seguenti, non si ritiene applicabile e/o pertinente una specifica detrazione rispetto alla tipologia di bene in questione.

Relativamente all'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita), verrà infine operata una detrazione del 15% del valore.

CONTEGGI DI STIMA

Quesito n. 9

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sopra descritto viene pertanto determinato come segue.

Fabbricato a destinazione alberghiera

Costo di ricostruzione

Area di terreno complessiva
valutata attraverso l'area a mq costruito

mq 1.695,00 x €/mq 252,00 € 427.140,00

Costo di costruzione	mq	1.695,00	x €/mq	2.100,00	€ 3.559.500,00
<i>di cui per strutture</i>	25%	<i>pari a</i>	€/mq	525,00	€ 889.875,00
<i>di cui per finiture e opere murarie</i>	40%	<i>pari a</i>	€/mq	840,00	€ 1.423.800,00
<i>di cui per impianti</i>	35%	<i>pari a</i>	€/mq	735,00	€ 1.245.825,00
Spese tecniche				5,00%	€ 177.975,00
Sommano					€ 4.164.615,00
Oneri finanziari				4,00%	€ 166.584,60
Sommano					€ 4.331.199,60
Utili				12,00%	€ 519.743,95
Sommano					€ 4.850.943,55
Deprezzamenti per vetustà e obsolescenza funzionale					-€ 2.965.063,50
<i>riferiti alle strutture (vetustà di 55 anni su una vita utile di 100 anni, linearmente)</i>	-62%				<i>-€ 551.722,50</i>
<i>riferiti a finiture ed opere murarie (vetustà di 40 anni su una vita utile di 45 anni, metodo U.E.C.)</i>	-82%				<i>-€ 1.167.516,00</i>
<i>riferiti agli impianti (vetustà di 25 anni su una vita utile di 25 anni, linearmente)</i>	-100%				<i>-€ 1.245.825,00</i>
Restano					€ 1.885.880,05
Detrazione per lo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse particolari caratteristiche dell'immobile					-€ 16.000,00
Restano					€ 1.869.880,05
Detrazione per regolarizzazione edilizio-urbanistica e/o catastale e opere di adeguamento					-€ 25.000,00
Restano					€ 1.844.880,05
detrazioni per stato di possesso, ai vincoli e agli oneri giuridici non eliminabili				0,00%	€ 0,00
Restano					€ 1.844.880,05
Detrazioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (nonché anche per le stesse modalità di vendita)				-15,00%	-€ 276.732,01
Restano					€ 1.568.148,04
detrazioni per spese condominiali insolute					€ 0,00
restano					€ 1.568.148,04
valore da inserire nel bando¹					€ 1.570.000,00

¹Valore approssimato alle decine di migliaia di Euro inferiori o superiori

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E DI POSSESSO DEL BENE

Quesito n. 11

Sulla base di quanto appreso durante il sopralluogo, svolto congiuntamente al Custode Giudiziario avv. Gian Paolo Novelli e alla presenza del XXXXXXXXXXXXXXXX, liquidatore della società esecutata, veniva riferito e verbalizzato quanto segue:

Ho, quindi, chiesto chi occupi ovvero abbia la detenzione del compendio pignorato e mi è stato riferito che gli immobili sono vuoti, la struttura è chiusa da 5 anni

Si ritiene pertanto l'immobile – a fini estimativi – libero al decreto di trasferimento.

EVENTUALI CONTRATTI DI LOCAZIONE E RISPONDEZZA DEL CANONE AL

VALORE DI MERCATO

Quesito n. 11

Pur nella consapevolezza di quanto visionato e quanto espresso dalla società esecutata, lo scrivente ha comunque interrogato l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ravenna in merito a eventuali contratti di locazione/comodati, ottenendo riscontro in data 21/06/2024, prot. 60317/2024:

In relazione alla richiesta, pervenuta in data 3 giugno 2024 ed acquisita con protocollo nr. 54303 relativa alla estrazione di copia semplice di contratti di locazione in essere inerente la società XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX visti gli atti d'Ufficio e le informazioni acquisite attraverso il Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, si comunica che non risultano registrati contratti di locazione in corso relativi al menzionato soggetto nella veste di locatore presso l'ufficio territoriale di Ravenna. sono presenti contratti notarili di affitto di azienda registrati sino al 2011 presso l'ufficio di Cesena e sino al 2004 a Lugo

Si ritiene pertanto l'immobile – a fini estimativi – libero al decreto di trasferimento.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE)

Quesito n. 11

In merito alle formalità ipotecarie (iscrizioni e trascrizioni) si rimanda al paragrafo "Atti pregiudizievoli", in cui vengono indicati anche quelli oggetto di futura cancellazione.

In merito ai vincoli urbanistici e/o paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello stato, si rimanda al paragrafo "Destinazione urbanistica".

Sulla base delle interrogazioni presso l'Agenzia del Entrate – Territorio, in merito al mappale su cui insiste il fabbricato, non risulta elaborato planimetrico/elenco subalterni.

L'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In ogni caso, l'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, unitamente ai diritti accessori ad esso relativi ed in particolare alle sue pertinenze, alle azioni che lo riguardano e con le servitù attive, anche se non trascritte, e passive se e come esistenti, con ogni comproprietà di legge ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, oneri che rimarranno a carico dell'acquirente.

Si rimanda a quanto riportato nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23.06.2000, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 31.956/7.113, trascritto il 12/07/2000 ai nn. 11.424/7.636), ovvero in ogni precedente titolo di provenienza, i cui oneri riportati, salvo diverse disposizioni, rimarranno a carico del futuro acquirente.

GRAVAMI PER CENSO, LIVELLO OD USO CIVICO

Quesito n. 11

Fermo restando ogni controllo e verifica a cura del rogitante, secondo quanto riportato nella certificazione notarile del Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 15/04/2024, riferita (rispetto al verifiche ipotecarie) al 11/04/2024, redatta su incarico del precedente, ovvero nel più prossimo titolo d'acquisto (atto di compravendita del 23.06.2000, Notaio R. Giganti di Lugo (RA), Rep. 31.956/7.113, trascritto il 12/07/2000 ai nn. 11.424/7.636), il diritto del debitore esecutato risultava essere di proprietà e non derivante da censo, livello od uso civico e che il bene non appaia gravato da tali pesi.

SPESE FISSE DI GESTIONE E MANUTENZIONE E SPESE CONDOMINIALI

Quesito n. 11

Come detto, l'immobile non risulta essere inserito in condominio né appare avere parti comuni a terzi e non risulta pertanto pertinente la determinazione di spese di carattere condominiale.

In merito alle spese future di gestione dell'immobile, non risulta possibile determinare specificamente un importo relativo alle spese fisse di gestione dell'immobile, dipendendo questo anche dalle modalità di utilizzo, e si rimanda unicamente ad eventuali IMU, TASI, TARI, ecc da verificare a cura del futuro proprietario e dipendenti dalla natura/tipologia dello stesso.

**ACCERTAMENTO DI EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE DI PUBBLICA
UTILITÀ**

Quesito n. 12

Dalle ispezioni svolte alla data del 15.09.2024 presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, non risultando altresì diverse ulteriori informazioni, non appaiono in essere procedure espropriative di pubblica utilità relativamente all'immobile oggetto di pignoramento.

PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito n. 13

La planimetria dell'immobile e la documentazione fotografica effettuata durante i sopralluoghi del 08.06.2024 vengono allegate alla presente relazione.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con osservanza.

Ravenna, 28 gennaio 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Iun. Michele Flamigni

ALLEGATI

1. Certificazione notarile prodotta dal precedente
2. Nota di trascrizione del pignoramento
3. Visura camerale dalla società eseguita
4. Documentazione catastale dell'intero compendio
5. Ulteriori ispezioni ipotecarie
6. Riscontro dell'Agenzia dell'Entrate in merito a contratti di locazione
7. Lotto n. 1 Documentazione catastale
8. Lotto n. 1 Documentazione planimetrica
9. Lotto n. 1 Documentazione fotografica
10. Lotto n. 1 Stralcio degli strumenti urbanistici
11. Lotto n. 1 Valori di riferimento
12. Lotto n. 1 Documentazione amministrativa
13. Lotto n. 1 Atti di provenienza
14. Lotto n. 1 Allegato A
15. Lotto n. 2 Documentazione catastale
16. Lotto n. 2 Documentazione planimetrica
17. Lotto n. 2 Documentazione fotografica
18. Lotto n. 2 Stralcio degli strumenti urbanistici
19. Lotto n. 2 Valori di riferimento
20. Lotto n. 2 Documentazione amministrativa
21. Lotto n. 2 Atti di provenienza
22. Lotto n. 2 Allegato A
23. Check-list dei principali controlli effettuati ex art. 567 comma 2 c.p.c.