

Ing. LUCA SCARPELLINI
C.F. SCRLCU63T13C573X
Cesena - Via Veneto 196 - tel/fax 0547300428
e-mail l.scarpellini@tin.it

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

Esecuzione Immobiliare n° 191/2017

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA (PRIVACY)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FABIO SANTORO

ESPERTO DESIGNATO: Ing. Luca Scarpellini

Nell'ampia corte pertinenziale esclusiva è presente disponibilità per posti auto (coperti e scoperti) oltre a spazi pavimentati, utilizzabili, sul prospetto verso via Da Verazzano.



Immagine 2: dettaglio della collocazione dell'immobile

1.2) DATI CATASTALI ATTUALI

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

- Albergo censito al Foglio 7 particella 451, Zona censuaria 1, Categoria D/2 e rendita catastale di 8.924,38 €, sito in viale Da Verazzano, 12, piani terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto e sesto.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 7, particella 451, Ente Urbano di m² 935.

1.2.1) COMMENTI

Sussistono alcune incongruità tra il vigente accatastamento e lo stato reale dei luoghi, al piano terra nella zona a servizi dell'albergo, posta sul retro dell'edificio rispetto a viale da Verazzano. E' anche stata sistemata una cella per il fresco all'interno della dispensa. Per il resto, per quanto è stato possibile esaminare il fabbricato è risultato sostanzialmente conforme alla rappresentazione catastale. Non risultano accatastati - peraltro trattasi di apprestamenti pressoché esclusivamente impiantistici - i manufatti posti in opera al piano terra per garantire il funzionamento di un'antenna per telefonia mobile posta sul tetto dell'albergo, né l'antenna stessa.

E' altresì presente nella corte esclusiva una casetta in legno prefabbricata non annotata nelle rappresentazioni catastali.

1.3) CONFINI

L'edificio confina verso est con la pubblica via (viale da Verazzano), verso nord con edificio condominiale di diversi, ad ovest, sul retro, con ragioni Promoturistica di Farneti Pierangelo

& c sas e con ragioni Sas Croce del Sud di Ricci Luigi & c., salvi altri, e, infine, a sud con Ponente srl salvi altri.

1.4) DATI CATASTALI - PIGNORAMENTO - NOTA DI TRASCRIZIONE

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL MAGGIO 2017

I dati indicati nel pignoramento sono corrispondenti a quelli reperiti al catasto fabbricati ed al catasto terreni relativamente all'immobile.

NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO DEL GIUGNO 2017

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.

1.4.1) COMMENTI

L'indicazione dei dati del Catasto Fabbricati, come all'epoca risultanti, si ritiene identifichino correttamente l'intero immobile.

1.5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di Hotel di categoria media (tre stelle) sito nella fascia costiera di Cesenatico zona ponente, ad elevato interesse turistico, all'altezza dell'ospedale, ed a circa 100 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente da alberghi, abitazioni ed esercizi commerciali principalmente stagionali.

L'edificio sorge a poca distanza dalla darsena e dal porto turistico di Cesenatico.

L'albergo risulta costituito da 36 camere (28 doppie e 8 singole), con una ricettività autorizzata di 64 ospiti (come riferito telefonicamente in data 11/11/2019 dal geom. Panella dell'Ufficio Commercio del Comune di Cesenatico). In realtà il gestore ha indicato la presenza di 32 camere doppie e solo 4 singole. Le stanze, tutte dotate di servizi autonomi, terrazzo ed aria condizionata, sono poste ai piani secondo, terzo, quarto e quinto; al piano sesto ci sono locali tecnici ed un'ulteriore stanza da letto a servizio del personale, mentre al piano primo abbiamo la cucina, la sala da pranzo ed i bagni per utenza e personale. Al piano terra si situano gli spazi per l'accoglienza ed altri locali funzionali alla conduzione dell'albergo.

L'edificio è di struttura mista, muratura e cemento armato, la conformazione è regolare, ma articolata dalla presenza dei balconi che fasciano tutti i prospetti; il solo lato ovest, cioè il retro dell'albergo è invece più spoglio, con le sole aperture terminali e le dotazioni

impiantistiche. La copertura è piana ed, in parte, praticabile, nonostante il lastrico sia non pavimentato e completato con strati di guaina ardesiata, in parte distaccati.

I tre prospetti visibili da strada sono intonacati al civile e tinteggiati, prevalentemente di color salmone scuro con elementi bianchi (tettoie ed aggetti), solo la fascia corrispondente al piano terra è in mattone a faccia a vista. Il prospetto retro ai piani è invece rivestito con piastrelle scure di gres.



Foto 1: prospetto est su viale da Verazzano



Foto 2: prospetto sud



Foto 3: prospetto nord



Foto 4-5: prospetto ovest – retro dell'albergo

Lo spazio esterno pertinenziale esclusivo è abbastanza ampio ma non è particolarmente curato: solo la porzione prospiciente il viale è pavimentata in granito viola, a palladiana, mentre, sugli altri tre lati, abbiamo il marciapiede perimetrale all'edificio, sempre rivestito in pietra e spazi finiti a ghiaino, utilizzati durante la stagione estiva per la sosta dei veicoli dei clienti. Solo sul retro sono presenti alcune alberature di alto fusto a separare dalla proprietà

adiacente. Nella corte, dalla parte nord abbiamo una tettoia a struttura e copertura metallica per la sosta coperta dei veicoli, in grado di ospitare circa una decina di mezzi.



Foto 6: spazi esterni su viale Da Verazzano



Foto 7: spazi esterni – lato sud sullo sfondo il manufatto in legno



Foto 8: spazi esterni – lato nord e tettoia

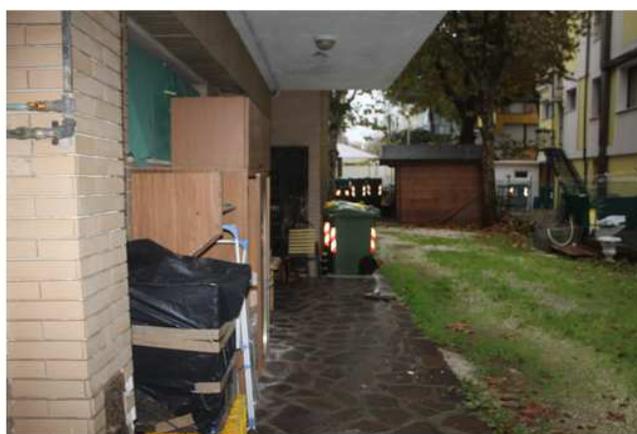


Foto 9: spazi esterni – lato ovest – retro dell'albergo

Sul retro dall'albergo è anche presente una casetta prefabbricata in legno, uso ripostiglio: trattasi di struttura precaria e facilmente amovibile in quanto appoggiata direttamente sul terreno.



Foto 10: ingresso all'Hotel



Foto 11: ingresso di servizio retro piano terra



Foto 12: ingresso di servizio alla cucina piano primo

Si accede all'interno dell'albergo da un semplice portoncino in alluminio e vetro; altri ingressi di servizio sono posti sul retro e sono funzionali all'approvvigionamento della cucina ed alle altre funzioni connesse alla gestione dell'albergo.

La conformazione dell'albergo sarà illustrata di seguito a partire dal piano terra, a salire fino al sesto piano - copertura: i piani sono tra loro collegati da un vano scale e da un ascensore, di tipologia abbastanza datata, posti in posizione centrale rispetto all'edificio. La scala è sufficientemente ampia e comoda, le rampe sono rivestite in marmo color daino per le pedate e color sanguigna per le alzate; è stato anche posto in opera un rialzo metallico del parapetto per ricondurlo alle dimensioni di legge attualmente vigenti in materia di sicurezza.



Foto 13: ascensore



Foto 14-15: vano scale – prima ed ultima rampa



Al piano terra abbiamo, nella parte verso viale Da Verazzano, la hall dell'albergo, con ampio spazio per il soggiorno e banco bar e servizi. Sul retro, posto a quota leggermente più bassa, abbiamo invece locali non accessibili all'utenza e funzionali alla conduzione dell'attività ricettiva: lavanderia, dispensa e spazi per i gestori della struttura (bagno, camera da letto e archivio). Questa zona a servizi del piano terra è leggermente difforme rispetto a quanto nella rappresentazione catastale e nel progetto acquisito presso l'ufficio tecnico comunale, sia per geometria dei divisori interni sia per destinazioni d'uso dei singoli vani. Non è stato possibile accedere a tutti i vani ma si rileva:

- Il vano accatastato come ripostiglio è in realtà adibito a camera da letto matrimoniale per i gestori, mentre la stireria è in realtà lavanderia e stireria.
- Il vano accatastato come lavanderia è stato suddiviso con creazione di un disimpegno archivio e di un vano deposito
- All'interno della dispensa è stata sistemata una cella per la conservazione degli alimenti.

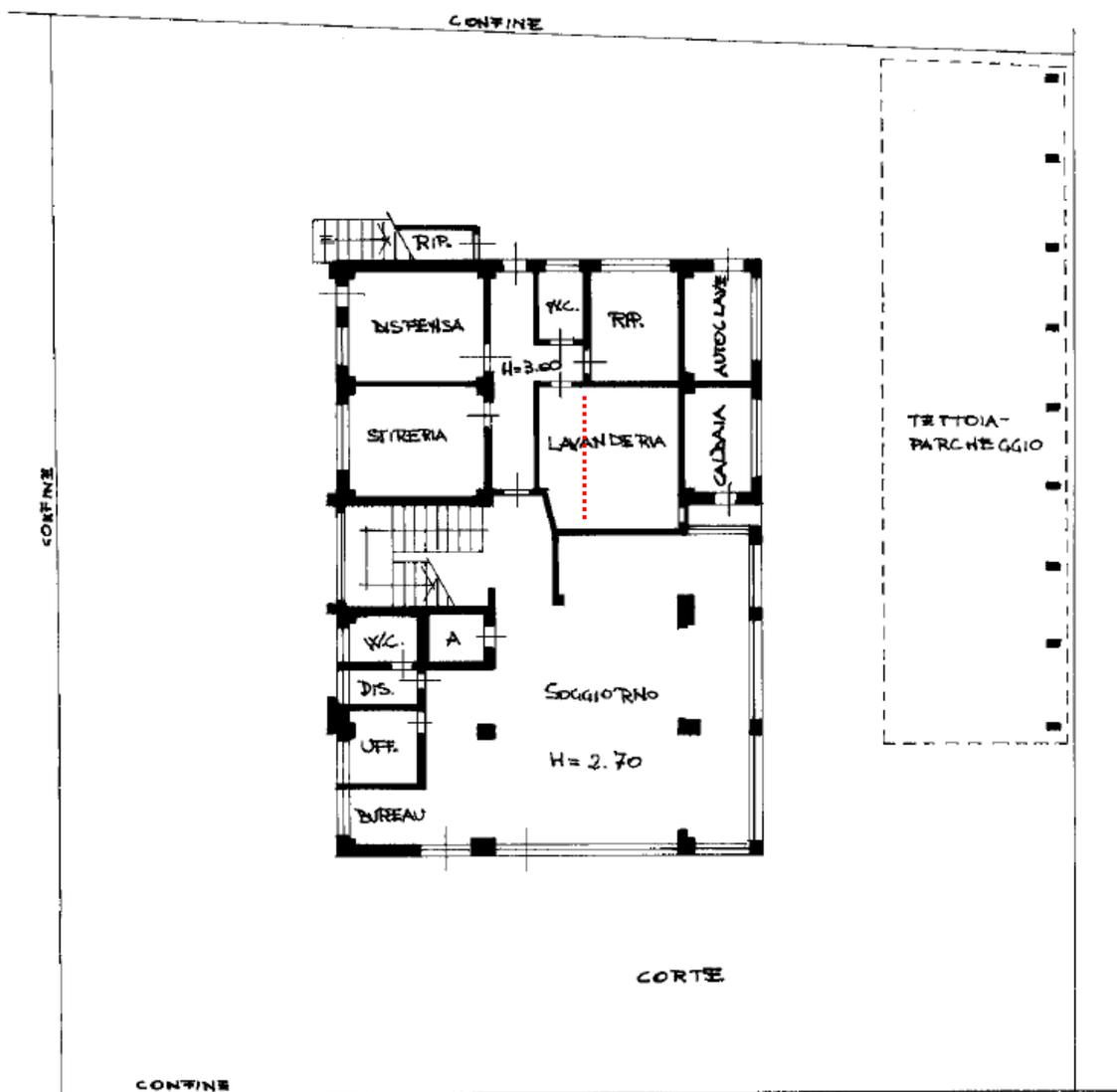


Immagine 3: estratto dalla planimetria catastale piano terra
 (in tratteggio rosso la parete presente ma non annotata agli atti)



Foto 16: bureau



Foto 17: ufficio



Foto 18-19: antibagno e bagno piano terra



Foto 20: soggiorno



Foto 21: soggiorno con vista verso angolo bar



Foto 22: ingresso alla zona servizi



Foto 23: lavanderia



Foto 24: dispensa



Foto 25: interno cella dentro la dispensa

Il livello di finitura di questo piano è sufficiente nei i locali fruibili dalla clientela ospite: ingresso, reception, bureau, bar e soggiorno. Di impronta meramente funzionale gli altri locali di servizio.

Tutti i vani sono pavimentati, nel soggiorno ospiti abbiamo mattonelle in marmo mentre nei locali di servizio ci sono più ordinare piastrelle in gres ceramico. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti semplici ma in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene.

Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, idrico idrico sanitario, impianto telefonico e apprestamenti informatici per l'ufficio, impianto televisivo normale e sistema di allarme. Nei locali di servizio abbiamo prese di potenza per i macchinari di lavanderia e gli impianti di raffrescamento della cella in dispensa. Alcuni locali sono riscaldati a radiatori e/o raffrescati mediante pale rotanti a soffitto.



Foto 26: ripostiglio – camera da letto



Foto 27: archivio

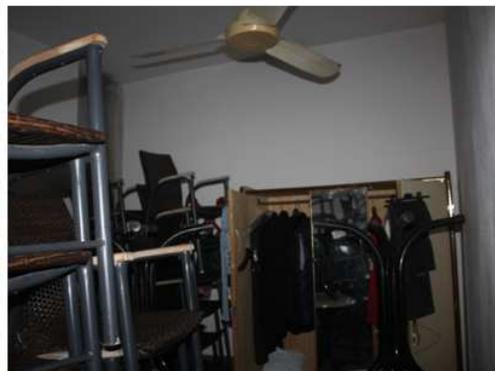


Foto 28: deposito – ripostiglio



Foto 29: autoclave



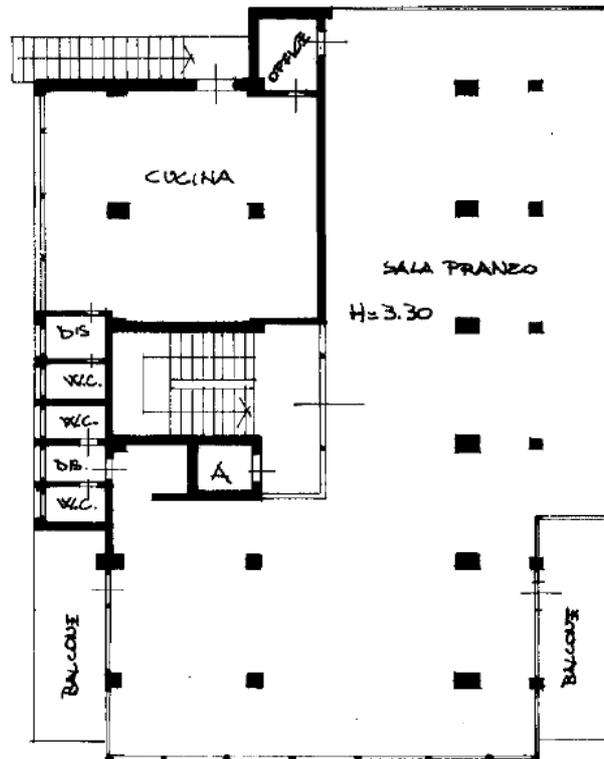
Foto 30: centrale termica



Foto 31: apprestamenti impiantistici a supporto dell'antenna

Sempre al piano terra, ma con accesso esclusivamente dall'esterno abbiamo due vani: uno uso centrale termica, l'altro uso autoclave, mentre, esternamente, sul lato sud dell'immobile, sono presenti gli apprestamenti tecnici a supporto di antenna per telefonia mobile posta sul tetto del fabbricato.

Al piano primo sono presenti l'amplessima sala da pranzo, la cucina e una serie di bagni: uno primo blocco è composto da antibagno, wc donne e wc uomini ed è aperto ai clienti, un secondo blocco, composto da bagno ed antibagno è invece a servizio del personale della cucina.



PIANO PRIMO

Immagine 4: estratto dalla planimetria catastale piano primo



Foto 32-33: sala da pranzo



Foto 34: sala da pranzo



Foto 35: disimpegno davanti ai bagni e dietro l'ascensore



Foto 36: servizi per clienti - antibagno e w.c. 1



Foto 37: servizi per clienti - w.c. 2



Foto 38-39: cucina

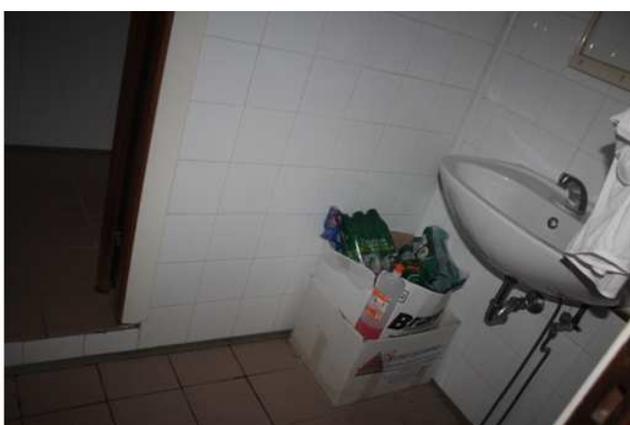


Foto 40-41: wc e antibagno a servizio della cucina

Il livello di finitura di questo piano è buono: gradevole è la sala da pranzo, funzionale e sostanzialmente conforme alla norma, la cucina.

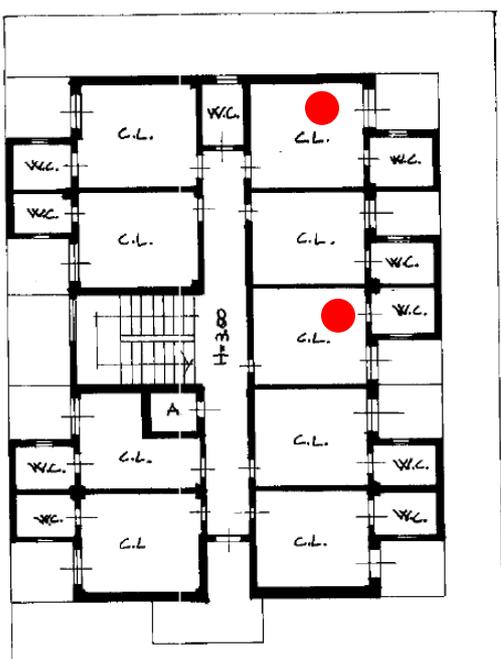
Tutti i vani sono pavimentati, nella sala da pranzo abbiamo mattonelle in marmo mentre nella cucina ci sono più ordinare piastrelle in gres ceramico. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti semplici ma in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene.

Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, idrico idrico sanitario, prese di potenza per la cucina.

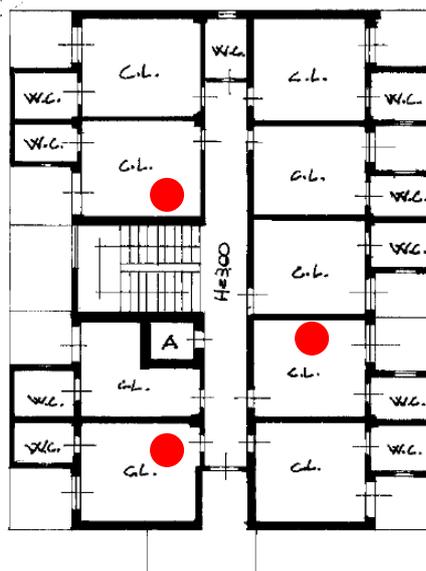
La sala da pranzo è pressoché interamente vetrata, con infissi in alluminio a vetro

semplice, cui, a detta del conduttore, sono state apposte pellicole di sicurezza per evitare scheggiature pericolose in caso di rottura. Nella cucina invece abbiamo finestratura a nastro con infissi sempre in alluminio e vetri smerigliati.

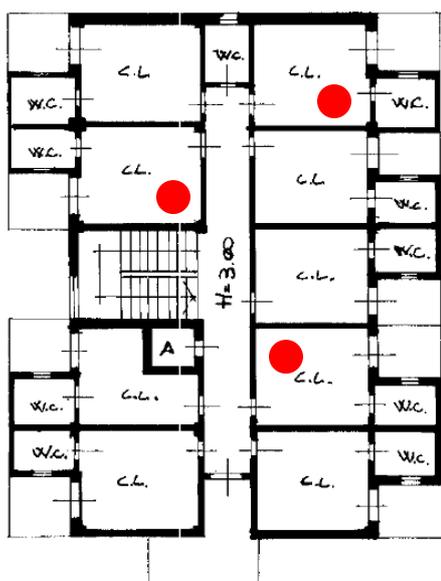
Ai piani superiori abbiamo le camere per gli ospiti sistemate ai piani secondo, terzo, quarto e quinto; questi livelli sono sostanzialmente sovrapponibili per conformazione planimetrica e caratterizzazione tipologica; solo il secondo livello si discosta leggermente per la presenza di pensiline, peraltro non praticabili che circondano il piano,



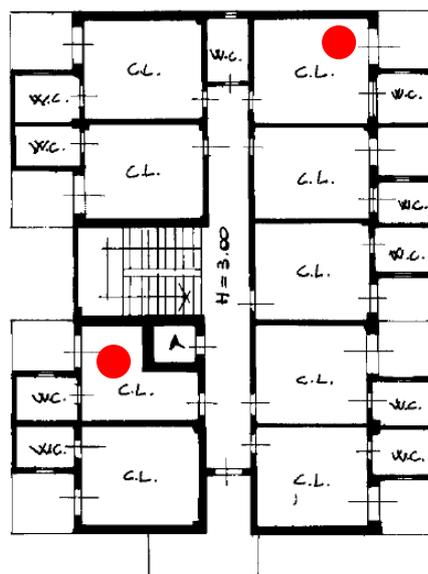
PIANO SECONDO



PIANO TERZO



PIANO QUARTO



PIANO QUINTO

Immagine 5: estratto dalla planimetria catastale: piani camere con evidenziazione di quelle di cui si allegano foto

Abbiamo un corridoio centrale che caratterizza distributivamente ogni livello, una stanza centrale posta davanti al vano scale e poi due le ali laterali, separate dal disimpegno e dal vano scale con porte tagliafuoco: ad ogni ala afferiscono 4 stanze, il tutto per 9 stanze a piano. Per la parte nord si tratta di 4 stanze doppie a pianta sostanzialmente quadrata, per la parte sud abbiamo tre stanze doppie simili alle precedenti ed una stanza singola, planimetricamente a forma di “L” in quanto, nel sedime della stanza originaria, fu a suo tempo ricavato il vano ascensore. Nella parte terminale del corridoio distributivo lato nord si apre un piccolo locale, originariamente un bagno di servizio al piano, ora adibito anche a ripostiglio-locale tecnico.

Sul lato opposto, verso sud, al termine del corridoio si trova un piccolo terrazzo, planimetricamente a forma di “L” di uso comune.

Ogni stanza è dotata di bagno con wc, bidet, lavabo e angolo doccia: i pavimenti ed i rivestimenti sono in piastrelle ceramiche esteticamente difforni tra le varie stanze.

Gli infissi esterni sono in legno a vetro semplice cui, a detta del conduttore, sono state applicate pellicole “di sicurezza” in grado di trattenere le schegge in caso di eventuale rottura; il sistema di oscuramento è a tapparelle. I bagni sono dotati di finestrotti di forma romboidale.

Le porte di ingresso alle stanze sono in legno con apertura a chiave.

In ogni stanza è anche presente un balcone, di forma quadrata ma sufficientemente ampio, pavimentato in piastrelline di gres e dotato di gradevoli parapetti in tubolari metallici e vetro, di recente realizzazione.

Le dotazioni impiantistiche comprendono impianto elettrico, impianto idrico sanitario e relativi scarichi, impianto telefonico interno, impianto di condizionamento a pompa di calore in grado di fornire caldo e freddo, impianto televisivo, Wi-Fi.



Foto 42: corridoio distributivo centrale piano secondo



Foto 43: stanza doppia piano secondo

Il livello di finitura delle stanze appare un poco datato e, più in generale la conformazione non è particolarmente elegante, manca una caratterizzazione estetica complessiva e coerente ed in generale lo stato di manutenzione è appena sufficiente: pavimentazioni, infissi e tinteggiature necessiterebbero di opere di risistemazione, anche significative, in più parti.

Non è stato ovviamente possibile ispezionare tutte le camere ma si è proceduto a campione, con l'assistenza della proprietà e gestione che ha accompagnato l'intero sopralluogo in considerazione del fatto che per estensione e conformazione geometrica tutte presentano tipologia e finiture analoghe.



Foto 44: stanza doppia piano secondo



Foto 45: bagno

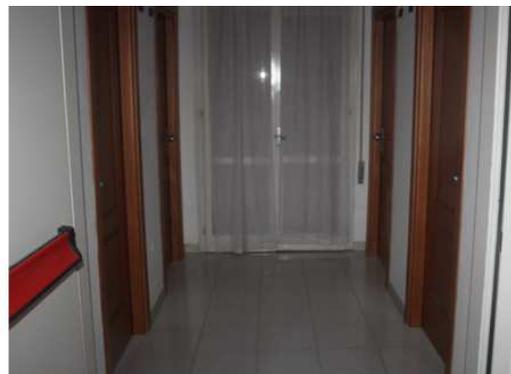


Foto 46 - 47: corridoio distributivo centrale piano terzo – scorcio della porta tagliafuoco



Foto 48: stanza doppia piano terzo



Foto 49: stanza doppia piano terzo



Foto 50: bagno



Foto 51: altra stanza doppia piano terzo



Foto 52: bagno



Foto 53-54: corridoio distributivo centrale piano quarto



Foto 55: stanza doppia piano quarto

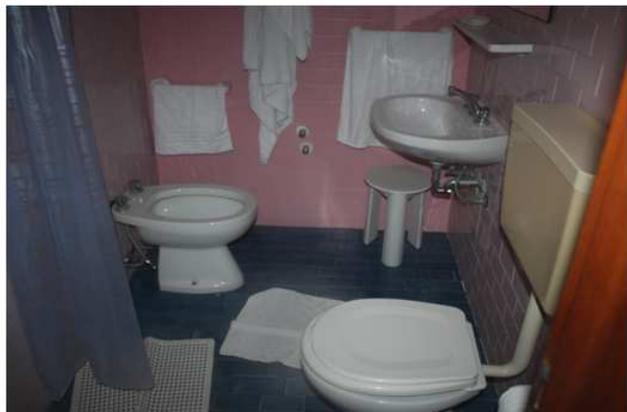


Foto 56: bagno



Foto 57: altra stanza doppia piano quarto



Foto 58: bagno



Foto 59: stanza doppia piano quarto

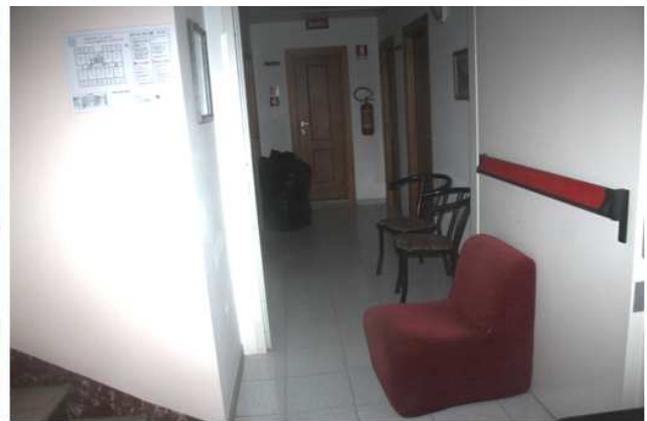


Foto 60-61: corridoio distributivo centrale piano quinto



Foto 62: stanza singola piano quinto



Foto 63: bagno



Foto 64: stanza singola piano quinto – dettaglio interni



Foto 65: stanza singola piano quinto – balcone



Foto 66: stanza doppia piano quinto



Foto 67: stanza doppia piano quinto – dettaglio interni



Foto 68: stanza doppia piano quinto- vista accesso terrazzo



Foto 69: bagno



Foto 70: condizionatore e tv



Foto 71: pensiline non praticabili piano secondo



Foto 72: terrazzo comune lato sud – piano secondo



Foto 73: ingresso al terrazzo comune



Foto 74-75: ripostiglio – bagno a servizio del piano lato nord



E' presente infine un ulteriore piano in parte adibito a copertura praticabile, in parte a corpo servizi, dove troviamo una ulteriore camera da letto riservata al personale, il locale tecnico di fine corsa ascensore (che non è stato possibile ispezionare) ed un vano di risulta adibito a ripostiglio.

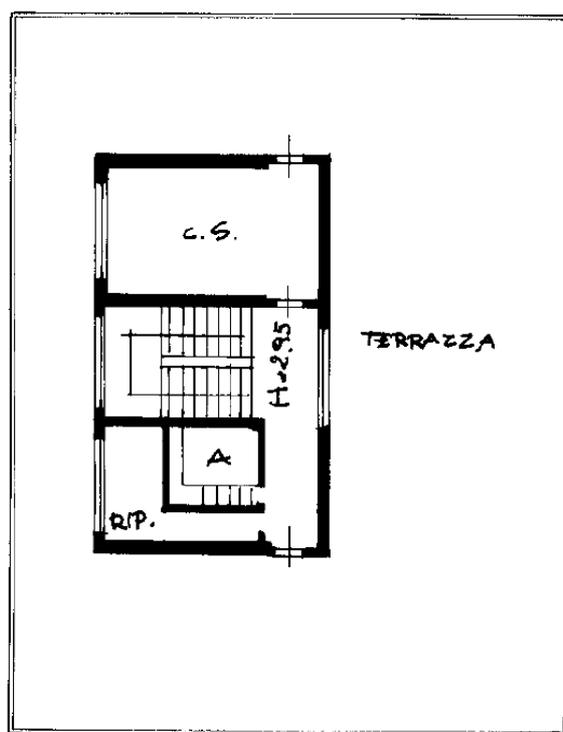


Immagine 6: estratto dalla planimetria catastale: piano sesto

Al di sopra del manufatto a servizi è posta una antenna per telefonia mobile ed al piano sono presenti armadiature ed altri apprestamenti funzionali a detta antenna: l'area di accesso alla componentistica ed all'antenna è interclusa con recinzione metallica tipo "Orsogrill".

La stanza interna è ampia ed ha finiture e dotazioni comparabili a quelle poste ai piani inferiori, è presente il bagno, con w.c, bidet, lavabo e angolo doccia. Le finestre sono a

nastro, con infissi in alluminio. Caratterizzazione edilizia pressoché analoga ha il ripostiglio. La pavimentazione del terrazzo esterno è realizzata in guaina ardesiata, che in più punti è risultata staccata o quantomeno deformata, con ristagni d'acqua frequenti.

Lo stato di manutenzione rilevabile a questo livello è mediocre, senza dubbio inferiore a quello degli altri piani: nel manufatto a servizi sono rilevabili ammaloramenti del calcestruzzo, distacchi di intonaco, infiltrazioni.

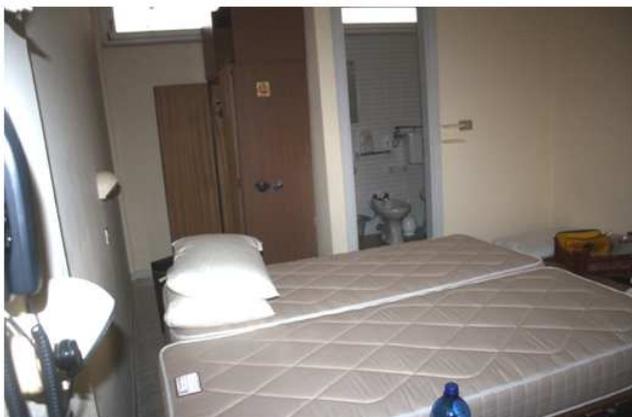


Foto 76: camera da letto di servizio al piano sesto



Foto 77: bagno



Foto 78: ripostiglio

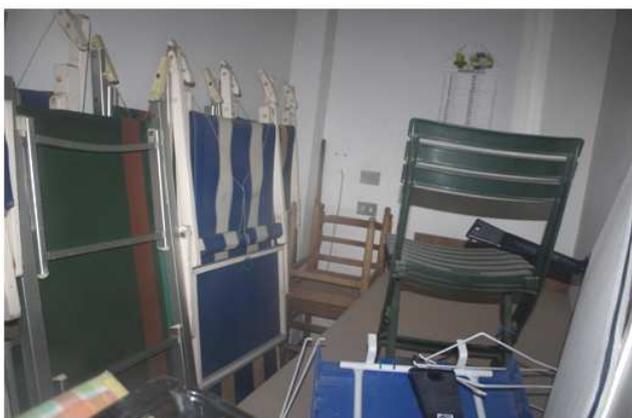


Foto 79: ripostiglio - parte interna



Foto 80: copertura - vista verso est



Foto 81: copertura - vista verso ovest



*Foto 82: antenna per telefonia
posta sul tetto del corpo servizi*



Foto 83: apprestamenti tecnici per antenna posti in copertura



Foto 84: copertura - vista lato sud



Foto 85: dettagli di componenti edilizi deteriorati



Foto 86: infiltrazioni dal tetto

Non è stato possibile acquisire certificazioni né di sicurezza antincendio né di conformità impiantistica. A tal proposito sono stati rilevati apprestamenti antincendio (rilevatori, estintori, porte tagliafuoco, planimetrie per evacuazione ai piani, ecc) ma il titolare/gestore ha riferito che il sistema è al momento non funzionante per un non meglio precisato guasto, intervenuto nel recente passato. L'albergo è comunque privo di certificazioni inerenti la sicurezza antincendio, ma, a detta sempre del titolare/gestore, è in corso, presso i Vigili del Fuoco, opportuna pratica volta ad ottenere la documentazione autorizzativa necessaria.

L'immobile è allacciato alle reti urbane per acqua, gas metano, energia elettrica e fognature ed è dotato di sistema di allarme.

L'albergo non ha altri servizi complementari quali aree giochi, piscina o spiaggia riservata.

La consistenza metrica dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto, valutate al lordo dei muri – è così articolata:

Piano terra accoglienza	128,00 mq
Piano terra a servizi	92,20 mq
Piano primo - interni	323,10 mq

Piano primo terrazzi	27,50 mq
Piano secondo - interni	245,10 mq
Piano secondo - terrazzi	43,54 mq
Piano terzo - interni	245,10 mq
Piano terzo - terrazzi	43,54 mq
Piano quarto - interni	245,10 mq
Piano quarto - terrazzi	43,54 mq
Piano quinto - interni	245,10 mq
Piano quinto - terrazzi	43,54 mq
Piano sesto - servizi	64,40 mq
Piano sesto – tetto praticabile a terrazzo	265,00 mq
Tettoia in corte	107,46 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra (albergo e tettoia) risulta pari a circa 610 mq.

2) PROPRIETÀ IN CAPO ALLA DITTA ESECUTATA E PROVENIENZA

2.1) PROPRIETÀ

Il bene pignorato risulta in piena proprietà della ditta esecutata e ad essa catastalmente correttamente intestato.

2.2) TITOLO DI PROVENIENZA

Il titolo di provenienza degli immobili in capo alla ditta esecutata è il seguente:

- **COMPRAVENDITA** – Atto Pubblico di ottobre 1998 ai rogiti del Notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena, trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 3 novembre 1998. Mediante tale atto i sigg.ri Lazzari Fulvia (nata a Ravenna il 30/9/1961), Lazzari Virna (nata a Cesena il 10/4/1964) e Lazzari Giorgia (Nata a Cesena il 4/5/1970) ciascuna, proprietaria dell'immobile per 1/3, vendevano l'immobile alla società attualmente esecutata.

2.2.1) VINCOLI e/o PATTI INDICATI NELL'ATTO

Dall'analisi dell'atto di compravendita non si evincono vincoli o patti particolari

2.3) TITOLO ANTECEDENTE FINO A COPRIRE IL VENTENNIO

La società esecutata detiene l'immobile dal 1998 e perciò da oltre un ventennio.

Per quanto riguarda i precedenti assetti proprietari si fa esplicito riferimento alla certificazione notarile redatta in data 11/7/2017 dal dott. Notaio Antonio Del Gaudio di Rimini:

Art. 719 del 27-01-1975: Atto pubblico di compravendita di fabbricato ad uso albergo nel quinquennio del 22-01-1975 ai rogiti del Not. Zanucchi Ferdinando di Cesena rep. 33532/14348, in corso di registrazione, mediante il quale:

- ZANIGNI ARMANDO (S. Mauro Pascoli 08-05-1933)

ha venduto la piena proprietà in favore di:

- ZANI GIUSEPPE (Mercato Saraceno 22-06-1913)

il quale ha acquistato il fabbricato ad uso albergo denominato costituito di piani 6 e vani 36 o quanti sono, oltre i servizi distinto nel NCEU di Cesenatico al Foglio 7 p.lla 451 Via P. Toscanelli piani T-1-2-3-4-5-6 cat. D/2.

Con variazione del 31-05-1991 – in atti dal 30-10-1996 – ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni e classamento n. 3750V.1/1991

Foglio 7 p.lla 451 Viale Toscanelli Paolo piani T-1-2

variato diventa:

Foglio 7 p.lla 451 D/2 Via G. da Verazzano n. 12 piani T-1-2-3-4-5-6.

Art. 6482 del 12-07-1999: Successione di ZANI GIUSEPPE (Mercato Saraceno 22-06-1913) deceduto in Cesena in data 31-10-1996, registrata a Cesena il 24-07-1997 vol. 642 n. 29, a favore le 3 nipoti:

- LAZZARI FULVIA (Ravenna 30-09-1961) proprietà per 1/3 bene personale

- LAZZARI VIRNA (Cesena 10-04-1964) proprietà per 1/3 bene personale

- LAZZARI GIORGIA (Cesena 04-05-1970) proprietà per 1/3 bene personale.

Il coniuge Cesari Rosa ha rinunciato all'eredità in data 27-11-1996 con verbale della Pretura di Cesena registrato a Cesena il 28-11-1996 al n. 1096/4 Mod. 4; la figlia Zani Silvana ha rinunciato all'eredità in data 09-12-1996 con verbale della Pretura di Cesena registrato a Cesena il 09-12-1996 al n. 1126/4 Mod. 4.

Tra gli immobili dichiarati: piena proprietà dell'albergo sito nel Comune di Cesenatico censito al catasto fabbricati al Foglio 7 p.lla 451 (cat. D/2).

Immobili siti nei Comuni di Forlì e Savignano sul Rubicone omissis...

La successione di Zani Giuseppe è stata integrata con altra denuncia vol. 671 n. 63 trascritta a Forlì in data **25-01-2002 art. 936** riguardante beni immobili siti nel Comune di Savignano sul Rubicone omissis...

Immagine 7: estratto dalla certificazione del dott. Del Gaudio – passaggi di proprietà ante ventennio

Posteriormente all'avvenuta cessione dell'immobile alla ditta esecutata, il notaio Del Gaudio annota comunque, nella propria certificazione, queste ulteriori formalità:

Con variazione del 20-09-1999 – diversa distribuzione degli spazi interni, ristrutturazione n. E00055.1/1999

Foglio 7 p.lla 451 D/2 Via G. Da Verazzano n. 12 piani T-1-2-3-4-5-6

variato in: Via G. Da Verazzano n. 12 piani T-6.

A seguito di variazione di toponomastica del 18-11-2003 n. 23991.1/2003 Indirizzo

varia in: Viale Giovanni Da Verrazzano.

Immagine 8a: estratto dalla certificazione del dott. Del Gaudio – formalità post compravendita – prima parte

Art. 3886 del 06-04-2005: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata di accettazione tacita di eredità del 21-12-1999 del Not. Porfiri Antonio di Cesena rep. 146457, a carico di Zani Giuseppe deceduto in data 31-10-1996 e a favore di:

- LAZZARI FULVIA (Ravenna 30-09-1961)
- LAZZARI VIRNA (Cesena 10-04-1964)
- LAZZARI GIORGIA (Cesena 04-05-1970).

Osservazioni: nella nota di trascrizione il cognome e il nome delle eredi è stato invertito, pertanto anche i codici fiscali sono indicati in modo errato.

Immagine 8b: estratto dalla certificazione del dott. Del Gaudio – formalità post compravendita – seconda parte

3) PLANIMETRIE CATASTALI

Per l'immobile l'Esperto Stimatore ha provveduto ad acquisire la planimetria catastale.

4) OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI

Visto l'atto di provenienza dell'immobile, la attuale situazione risultante in Catasto, per l'immobile in oggetto non risultano omissioni fiscalmente rilevanti alle quali si debba sopperire. Le difformità rilevate non ineriscono parametri significativi ai fini della determinazione della redditualità, oppure si riferiscono a situazioni (quali la casetta in legno esterna) da ricondurre allo stato rappresentato, in quanto non sanabili.

5) STATO DI POSSESSO

L'immobile è attualmente locato con contratto di affitto d'azienda a ditta individuale. Il contratto, inizialmente stipulato avanti al Notaio Maria Chiara Scardovi di Cesena nel 1999, è stato successivamente aggiornato e modificato, in giugno 2016, con scrittura privata con sottoscrizione autenticata, avanti al Notaio Marco Gori di Cesenatico,. L'atto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Una sola persona fisica ha sottoscritto tale atto, sia in qualità di legale rappresentante della ditta individuale affittuaria, sia in qualità di legale rappresentante della ditta proprietaria dell'immobile, eseguita nel presente procedimento.

A seguito di detto aggiornamento è stata ridefinita la durata della locazione, che è stata portata a tutto il 30 settembre 2022, ed il canone locativo, rideterminato in 16.000,00 €/anno.

E' poi vigente un secondo contratto di locazione, relativo alla sistemazione in copertura di antenna per telefonia mobile e di apprestamenti a supporto di tale installazione. Il contratto, stipulato con Wind Telecomunicazioni SpA in prima stesura il 23/3/2010, è stato fatto oggetto di modifica ed integrazione in data 11/3/2014.

Tale integrazione è stata registrata presso l'Ufficio DPRM2 UT Roma 6 – EUR Torrino il 30/5/2014 e prevede una estensione della locazione fino al 31/3/2023 con un canone determinato in 6.800,00 €/anno (di cui 5 rate anticipate alla stipula del contratto, in unica soluzione).

Tale situazione è anche riscontrata dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, come da certificazione assunta presso tale ente in data 7/8/2019.

6) VINCOLI AMBIENTALI, STORICO ARTISTICI, CONDOMINIALI

6.1) VINCOLI DERIVANTI DALL'ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Non sono stati rilevati vincoli gravanti sull'immobile, provenienti da atti precedenti, che hanno conferito la proprietà alla ditta esecutata, e che si possano intendere rimanere in carico all'acquirente.

6.2) VINCOLI PAESISTICI, IDROGEOLOGICI, STORICO ARTISTICI

L'immobile non risulta assoggettato a vincoli di natura storico artistica né risultano diritti di prelazione legale trascritti.

Per quanto riguarda invece la sussistenza di vincoli di natura paesaggistica o ambientale, evidenziato che l'area ricade all'interno dell'abitato perimetrato, dagli elaborati dello strumento urbanistico vigente, si desume quanto segue:

Secondo la cartografia del Piano Strutturale Comunale che richiama anche i vincoli da Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), Tavola B1: *Zonizzazione Paesistica* l'area su cui sorge l'immobile ricade nella *zona di riqualificazione della costa e dell'arenile*.

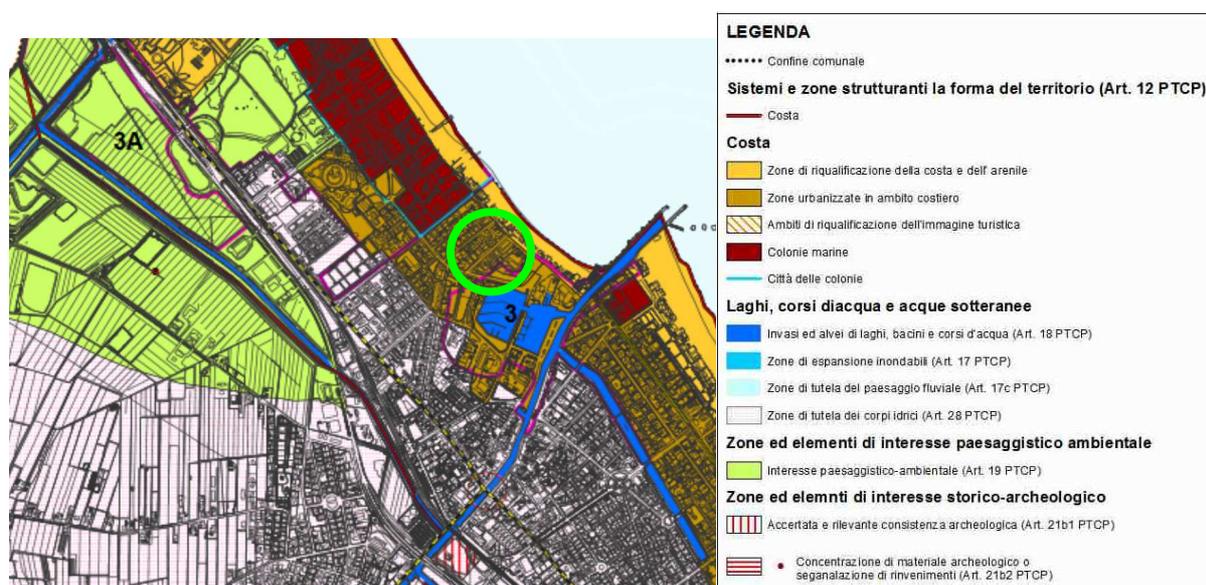


Immagine 10: Stralcio della Tavola B1 del PSC di Cesenatico e legenda.

Nella tavola B4: *Classificazione ed individuazione dei sistemi urbani e territoriali* del PSC comunale l'area su cui sorge l'immobile ricade nella *zona del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 28 della Legge Regionale 20/2000 – Ambiti urbani consolidati ed è evidenziata con la perimetrazione degli ambiti da riqualificare (art. A-11)*



Immagine 11: Stralcio della Tavola B1 del PSC di Cesenatico e legenda.

Nella tavola B6: *Rischio sismico* del PSC comunale l'area su cui sorge l'immobile ricade nella *area suscettibile di amplificazione per caratteristiche stratigrafiche e con terreni potenzialmente liquefacibili*.

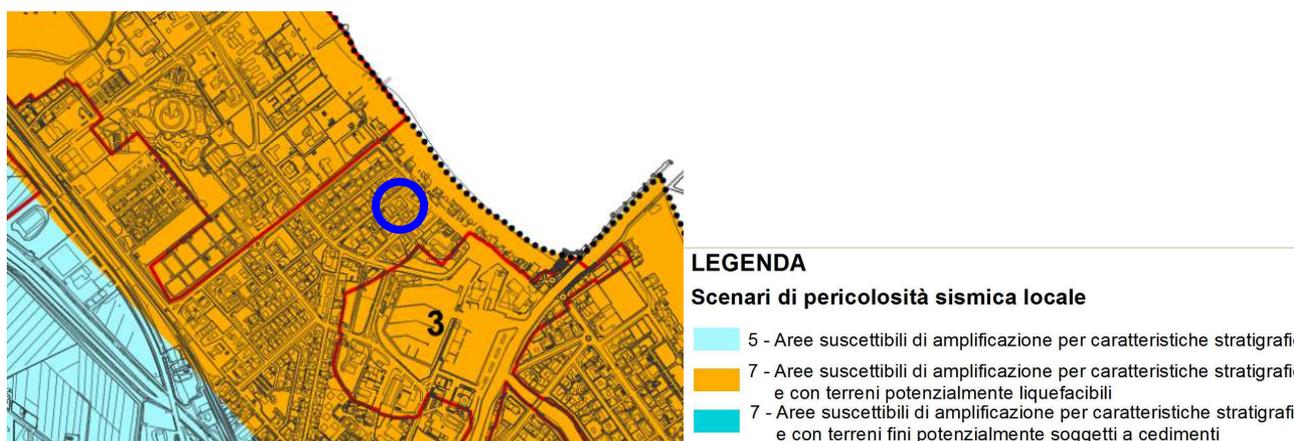


Immagine 12: Estratto dallo strumento urbanistico – carta dei vincoli da PTCP e legenda

Stante la natura dell'immobile oggetto della presente relazione, l'incidenza pratica dei vincoli sopra elencati, in rapporto ad una possibile, futura, operatività edilizia, è trascurabile.

6.3) VINCOLI ANCHE CONDOMINIALI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili oggetto di stima, sono quelle desumibili dai documenti in atti, già indicate al punto 5 e non opponibili all'acquirente.

L'immobile in oggetto non configura situazioni condominiali.

7) FORMALITA' VINCOLI ED ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità che risultano gravare attualmente sugli immobili, sono quelle desumibili dai documenti in atti e non opponibili.

8) SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI INSOLUTE

L'albergo è attualmente locato a ditta di gestione con cui è stato stipulato contratto di affitto di azienda che prevede oneri manutentivi, anche straordinari, a carico dell'affittuario (vedi punto 3 del contratto: "*lavori necessari per l'adeguamento della struttura alle norme vigenti in materia di sicurezza ed antincendio*"). In vigenza del contratto non si quantificano quindi altre spese per manutenzione. Qualora il contratto dovesse cessare ed i locali fossero liberati, si determina un costo annuo per manutenzioni, pulizie ecc di 2.500,00 €/anno (con utenze allacciate).

Per la gestione padronale dell'immobile (assicurazioni, ecc), si determina un costo annuo di 2.500,00 €.

9) DESTINAZIONE URBANISTICA, NORME TECNICHE E CDU

Nel vigente strumento urbanistico Piano Regolatore Generale, il terreno su cui sorge l'immobile, viene individuato come appartenente a: *Zona Ricettiva Ordinaria D4a*.

Questa è la destinazione d'uso assegnata dallo strumento urbanistico agli alberghi, già insediati all'atto dell'approvazione del piano e privi di particolari elementi di interesse.

Nel vigente strumento urbanistico Piano Strutturale Comunale (PSC), il terreno su cui sorge l'immobile viene individuato come facente parte degli Ambiti Urbani consolidati (art. A-10).

Le tavole del PSC cui si fa riferimento nella presente classificazione sono state illustrate al precedente punto 8.2.

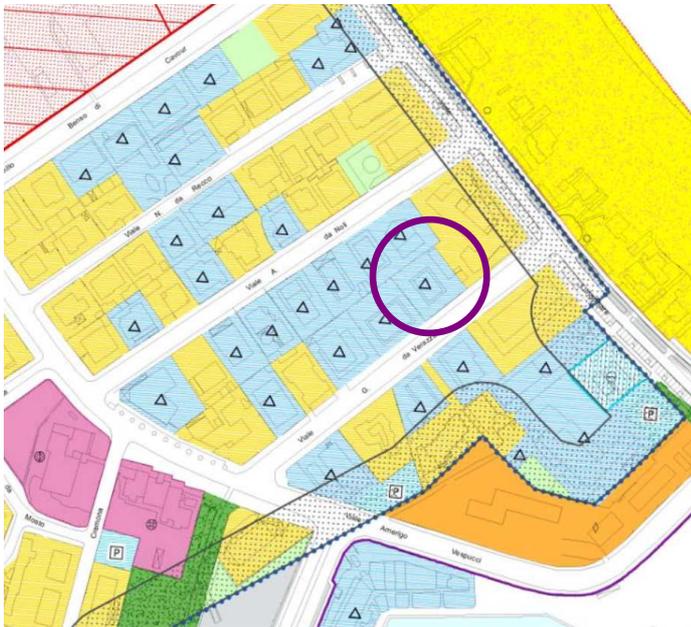


Immagine 13: Estratto dallo strumento urbanistico vigente a Cesenatico e legenda

Zona	Definizione gruppo	Destinazione
A	Zona di interesse storico ambientale	A Centro storico AB Aree di valore storico ambientale
B	Zona di completamento a prevalente destinazione residenziale permanente o stagionale	B1 Residenziale di completamento B2 Residenziale di completamento in edifici a cortina B3 Residenziale di completamento in zone C3
D	Zona produttiva	D1 Zona attività estrattiva D2 Zona di completamento D3 Zona di espansione Dotazione ecologica D2a Zona deposito e movimento merci D2b Zona completamento caratteristica navale Zona subordinata al rispetto dell'art.67 D4a Zona ricettiva ordinaria D4b Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "A" D4c Zona ricettiva ordinaria specialistica ambito "B" e "D" D4d Zona ricettiva specialistica ambito "C" D4e Zona ricettiva all'aperto "campeggi" D4f Attività direzionali, associazioni, banche D4g Attività commerciali pubbl. esercizi att. ricreative D4h Pubblico spettacolo, cinema, sale da ballo D4i Distributori carburanti, stazioni di servizio
	- Funzione produttiva di tipo manifatturiero, laboratori artigianali, deposito ed attrezzature per il commercio all'ingrosso	
	- Funzione turistica ricettiva di tipo ordinario o specialistico ed attività correlate	
	- Funzione direzionale, finanziaria, assicurativa, ricreative, sanitarie di servizio ed attività culturali, commerciali, pubblici servizi ed artigianato di servizio	
	- Zone di riqualificazione connessa all'attività turistica	D5a Campi gioco D5b Giochi bambini D5c Piscine - Attrezzature sportive D5d Piscine e giochi d'acqua D5e Parcheggio privati di uso pubblico
E	Zona agricola	E1 Zona agricola (OA) Officina Agricola
F	Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale a livello comunale	Fa Impianti tecnologici Fb Cimiteri Fc Ospedale Fd Depuratore Fe Mercato ittico

Capitolo 11
STRUTTURE TURISTICO RICETTIVE E LORO RIQUALIFICAZIONE

Art. 75^{III}
Finalità dell'intervento nelle attività turistico-ricettive e loro riqualificazione
È obiettivo del presente capitolo promuovere ed incentivare il recupero della potenzialità turistico-ricettiva delle strutture esistenti, finalizzato alla riqualificazione dell'attività alberghiera.

La presente normativa tende pertanto ad operare sui seguenti interventi: riqualificazione del sistema ricettivo-alberghiero; diversificazione del sistema ricettivo-alberghiero; riuso e valorizzazione delle aree scoperte, siano esse destinate alla riqualificazione turistica ovvero pertinenziali di edifici ricettivi esistenti; trasformazioni e recupero attraverso interventi unitari nell'ambito della destinazione turistico-ricettiva.

Sono inoltre previsti strumenti preventivi pubblici e privati finalizzati al recupero di aree ed alla loro valorizzazione nel contesto della riqualificazione turistica.

Ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le strutture alberghiere aventi capacità ricettive non inferiori a venti camere, salvo quanto disposto al successivo capitolo 13, sono vincolate alla specifica destinazione d'uso ai sensi dell'art. 8 della Legge 17.05.1983, n. 217 e dell'art. 1 della Legge regionale 09.04.1990, n. 28.

La realizzazione di strutture destinate alla residenza turistica alberghiera non è consentita su immobili od aree poste in fregio a Viale G. Carducci; nei casi di aree poste su più strade è sufficiente per l'applicazione della presente disposizione che un lato del perimetro faccia fronte su Viale G. Carducci.

Art. 76
Zonizzazione

Le presenti norme si applicano alle zone "D4a" nelle quali sono individuati gli edifici e le aree destinate ad attività turistico ricettive in genere, intendendo comprese nella fattispecie quelle indicate nel successivo art. 77.

Sono altresì applicabili alle zone "D5" qualora le stesse siano collegate, attraverso progetti unitari o piani di recupero, ad interventi su strutture turistico-ricettive.

È infatti possibile prevedere che possano essere inserite nell'ambito turistico-ricettivo, proprio delle zonizzazioni delle strutture alberghiere propriamente dette, le aree "D5", stante la loro spiccata vocazione alla riqualificazione turistica, nonché le piccole pensioni che possono rientrare, attraverso piani di recupero, nel circuito turistico ricettivo (dependance, aggregazione all'unità ricettiva, demolizione per ricavare aree di riqualificazione, parcheggi ecc.).

Art. 77^{III}
Definizioni

Con il presente articolo si intende recepire quanto disciplinato dalla legge Regionale n. 16 del 28 luglio 2004 e da quanto disciplinato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 916 del 25 giugno 2007 "L.R. 16/04 - art.3, comma 2 - Approvazione degli standard strutturali e dei requisiti di esercizio per l'autorizzazione e la classificazione delle strutture ricettive alberghiere".

La realizzazione o trasformazione di edifici con funzione di residenza turistica-alberghiera è sottoposta obbligatoriamente a convenzione ai sensi della delibera del consiglio comunale n. 63 del 20-09-2002, al fine di regolarne la fruizione turistica, la dotazione dei servizi e la non frazionabilità delle unità ricettive.

- Spazi di gestione:

sono costituiti da vani posti al servizio dell'attività ricettiva e correlati alla sua consistenza; i vani destinati a camere per il personale di servizio non possono superare il rapporto dell'8% con la

Capitolo 12
INTERVENTI EDIFICATORI E DESTINAZIONI COMPATIBILI CON LA ZONIZZAZIONE "D4a"

Art.79
Utilizzazione ed attività compatibili con la zona "D4a"

Sono considerati compatibili, con le aree zonizzate ad attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi degli spazi scoperti:

- corti e giardini;
- soggiorni all'aperto integrati con ambienti interni;
- attività ricreative e di intrattenimento;
- attività sportive e per la salute del corpo;
- spazi pertinenziali di sosta e parcheggio;
- attività per lo svago ed il tempo libero;
- spazi pertinenziali di bar e colazione;
- solarium.

Sono considerati incompatibili, con le aree destinate ad attività turistico-ricettive e di riqualificazione turistica, i seguenti usi degli spazi scoperti:

- discariche;
- depositi di materiali indecorosi;
- le vorazioni industriali e artigianali insalubri;
- accampamenti e campeggi;
- attività commerciali;
- attività direzionali;
- pertinenze esterne per attività danzante;
- ricovero di animali utilizzati per il tempo libero e sport equestri;
- movimentazione del terreno.

Art. 80
Utilizzazione dei manufatti edili esistenti o di nuovo impianto compatibili con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica

Sono compatibili, con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi dei manufatti esistenti e di nuovo impianto, con le limitazioni previste dalle successive norme:

- attività turistico ricettiva espletata in strutture alberghiere, motels, villaggi albergo, residenze turistico-alberghiere, case per ferie ed ostelli per la gioventù;
- attività integrative e connesse alla primaria funzione turistica quali: sportive e per la salute del corpo, ricreative e di intrattenimento ospiti, di svago e per il tempo libero, pubblici esercizi solo se preesistenti all'entrata in vigore delle presenti norme.

Sono considerate incompatibili, con l'attività turistico-ricettiva e di riqualificazione turistica, i seguenti usi:

- residenza permanente e stagionale;
- attività industriale ed artigianali anche di servizio;
- pubblici esercizi, attività commerciali e di deposito;
- sedi associative e di attività terziarie;
- attività agrituristiche.

Art. 81
Edificabilità nelle zone turistico-ricettive e di riqualificazione turistica

Ogni edificio esistente nella zona turistico-ricettiva ovvero nelle zone di riqualificazione turistica, asservisce una unità di intervento pari a quella esistente alla data di adozione delle presenti norme.

superficie di pernottamento; l'alloggio del gestore o proprietario della struttura non può essere superiore a mq. 90,00 di superficie utile netta.

- Superfazioni:

sono costituite da manufatti che, essendo in contrasto con l'organismo originale e col suo organico sviluppo, costituiscono danno per la corretta organizzazione degli spazi liberi per il miglioramento delle condizioni igieniche ed ambientali dell'edificio o per il pubblico decoro, comprendendo anche i manufatti che, con carattere precario per la consistenza delle strutture e non assimilabili nelle funzioni all'edificio principale, occupino totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

- Unità ricettiva per residenza turistico alberghiera:

Negli interventi su edifici esistenti riconducibili alla ristrutturazione le dimensioni delle unità ricettive possono fluttuare in più od in meno di una quota pari al 10%.

- Servizi generali delle residenze turistico alberghiere:

I servizi generali della struttura turistico-ricettiva devono essere ricavati in locali preferibilmente al piano terra o piano sopraelevato e dovranno essere dimensionati in relazione al numero delle unità ricettive ed articolati organicamente in funzione all'uso.

- Pensioni dismesse:

sono gli esercizi ricettivi attualmente privi di attività in quanto economicamente ingestibili o privi di vincolo alberghiero a norma della Legge regionale n. 28/90; possono riacquistare una valenza turistico-ricettiva attraverso l'aggregazione con strutture turistico-ricettive funzionanti mediante piani unitari e piani di recupero. Gli interventi possono riguardare:

- piano unitario finalizzato al recupero dell'edificio dismesso da destinarsi a dependance dell'edificio principale;

- piano unitario finalizzato alla demolizione dell'edificio dismesso e recupero dell'area di sedime per servizi di riqualificazione dell'edificio principale (parcheggi, attività ricreative e sportive);

- piano di recupero finalizzato alla aggregazione del volume dell'edificio dismesso, in ampliamento o demolizione e ricostruzione, l'edificio principale nonché recupero dell'area di sedime, derivante dalla demolizione dell'edificio dismesso, per servizi di riqualificazione della nuova struttura (parcheggi, attività ricreative e sportive).

- aree di riqualificazione turistica e/o supporto turistico-alberghiero: concernono le zone "D5"; la zonizzazione della variante al P.R.G. individua queste destinazioni nelle aree o edifici in cui è prevista la realizzazione di strutture, anche edificatorie, per la riqualificazione degli edifici destinati ad attività turistico-ricettive mediante parcheggi, parco giochi, attrezzature sportive, verde attrezzato e quant'altro assimilabile.

Art. 78

Classificazione delle zone turistico ricettive di tipo ordinario, specialistico e per le attività correlate

La variante generale al Piano individua, alle tavole di zonizzazione in scala 1:2000, le aree, di norma edificate, destinate alle strutture turistico-ricettive con la zonizzazione "D4" e la seguente suddivisione in sottozone:

- "D4a": zona turistico ricettiva ordinaria;

- "D4b": zona ricettiva ordinaria o specialistica in ambito "A";

- "D4c": zona ricettiva ordinaria o specialistica ed attività correlate in ambiti "B" (P.P. n.4) e "D" (P.P. n.13);

- "D4d": zona ricettiva specialistica in ambito "C";

- "D4e": zona ricettiva all'aperto: campeggi.

Ogni ulteriore edificazione, qualora ammissibile ai sensi della presente normativa, è possibile previa verifica della edificazione già esistente a far data dal 30.10.70; tale verifica è vincolante per l'intera unità di intervento.

Art.82

Interventi edilizi ammissibili

Gli interventi ammessi nelle zone turistico-ricettive sono:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- recupero edilizio con adeguamento igienico-funzionale;
- ampliamento di servizi;
- incremento del pernottamento;
- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica;
- demolizione senza ricostruzione;

Gli interventi ammessi nelle zone di riqualificazione turistica o di supporto turistico sono connessi a quelli delle zone turistico-ricettive mediante:

- programma di riqualificazione aziendale;
- piani unitari di intervento.

Art. 83

Interventi preventivi ed interventi diretti

In base alle previsioni della variante Generale al P.R.G. gli interventi nelle zone destinate ad attività turistico-ricettive, eventualmente connessi alla riqualificazione turistica ed al supporto turistico, si attuano attraverso gli strumenti diretti e preventivi individuati ai precedenti articoli 5 e 6.

Inoltre sono previsti i seguenti interventi diretti specifici:

- a) concessione onerosa in attuazione di piano unitario di intervento;
- b) concessione onerosa in attuazione al programma di riqualificazione aziendale;

Gli interventi di cui sopra sono comunque sottoposti ad atto unilaterale d'obbligo per quanto attiene la destinazione d'uso.

Art.84^{biv}

Prescrizioni generali

Le seguenti prescrizioni costituiscono norme vincolanti, l'osservanza delle quali deve essere garantita nella formulazione del progetto e verificata in sede di rilascio della concessione edilizia, fatto salvo quanto diversamente disposto per casi particolari di cui ai successivi articoli, e ad esclusione degli interventi eseguibili ai sensi dell'art. 86 delle presenti norme.

La distanza dalle strade è determinata, all'interno dei centri abitati, sulla base degli allineamenti preesistenti costituiti da un insieme (isolato) di edifici allineati senza soluzione di continuità; mentre nei casi di nuova costruzione o demolizione e ricostruzione è fissata ad un minimo di m. 3,00;

- distanza dalle strade, nei soli casi di ampliamento, m. 3,00, ovvero secondo allineamenti preesistenti costituiti da una serie (isolato) di edifici allineati senza soluzione di continuità.

- distanza dai confini interni o di zona m. 5,00, nei soli casi di ampliamento, con rapporto di visuale libera per i soli confini laterali non inferiore ad 1/3, e con possibilità, mediante progetto unitario tra proprietà confinanti, di realizzazione in aderenza fino a tutto il primo piano;

- distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate), nei soli casi di ampliamento: m. 10,00;

- superficie coperta massima 60 % salvo lo stato di fatto preesistente;

Immagine 14a: Stralcio delle Nta del Prg vigente a Cesenatico – prima parte

- limite massimo di altezza non superiore a quattro piani oltre il piano terra o rialzo salvo lo stato di fatto preesistente;

- Ampliamenti e sopraelevazioni di piani esistenti, superiori ai primi cinque (compreso il piano terra), dovranno presentare destinazioni d'uso conformi alle categorie e funzioni (St pernottamento, St servizi, Sa) assenti, piano per piano, nel fabbricato esistente. Sono esclusi dal computo dell'altezza massima, e non costituiscono pertanto "piano", i posizionamenti oltre la copertura di prolungamenti atti alla copertura di impianti di risalita e macchinari tecnologici; tali posizionamenti in copertura dovranno essere interni al perimetro dell'edificio sottostante, nel rispetto del cono di visuale libera;

- dotazione di parcheggi, coperti o scoperti, nella misura fissata dall'art. 16 in termini di aree permanenti e superficie finestrata, per le autorimesse sotterranee saranno prescrittive le disposizioni contenute nei pareri V.V.F. e AUSL_ARPA;

- riqualificazione delle aree/spazi liberi, ricavati all'interno dell'unità di intervento, anche con la rimozione delle superfetazioni, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto riservati al servizio comune degli ospiti, come verde, per attività ricreative, sportive e di svago; tali spazi, il più possibile aggregati tra loro, con esclusione quindi dei resedi e dei distacchi minimi, dovranno raggiungere la soglia minima di mq. 1,00 per mq. 4,00 di superficie di pernottamento e potranno essere dotati di apprestamenti leggeri stagionali quali: tensostrutture e gazebo della superficie massima del 30% di quella dedicata agli ospiti;

- all'interno dell'unità di intervento la sistemazione delle aree libere a terra, con la realizzazione di impianti sportivi, per lo svago e per le attività ricreative, non deve intaccare la dotazione preesistente di parcheggi interni fatto salvo il reperimento in base alle presenti norme di corrispondenti aree per l'uso di specie;

- la realizzazione di piscine, con servizi di pertinenza all'interno dell'area di intervento, dovrà prevedere una superficie di specchio d'acqua di almeno mq. 60,00; superfici inferiori sono ammesse esclusivamente per vasche idromassaggi;

- interventi parziali di ristrutturazione, ampliamento, ripristini o sopraelevazioni, debbono prevedere l'adeguamento ed il recupero di tutti i prospetti esterni dell'edificio, finalizzati a garantire un complesso organico ed omogeneo di finiture a livello formale e decorativo.

- Il rapporto di visuale libera per fabbricati che sorgono sullo stesso lotto deve essere non inferiore a 1/3;

- In relazione alle classi dei locali di cui all'art. 34 del Reg. Edilizio, esclusivamente all'interno di funzioni alberghiere, si precisa che le caratteristiche dei locali sono dettate in via primaria dalla sopravvenuta normativa Regionale in materia. Per i vani tecnici, funzionali al contenimento di impianti tecnologici, che comportino la presenza strettamente occasionale di personale, è consentita un'altezza minima inferiore ai m. 2,40;

- E' possibile realizzare un unico gruppo di servizi igienici a servizio di locali comuni ad uso della clientela posti su livelli diversi purché il collegamento tra i piani sia a norma con la legge n. 13/89 e s.m.i.;

Art.85th

Ristrutturazione edilizia di strutture ricettive alberghiere

Riguarda l'intervento rivolto, nel rispetto della destinazione d'uso, della volumetria ed altezza preesistenti, a trasformare l'organismo edilizio esistente mediante un insieme sistematico di opere tendente al miglioramento dello schema distributivo ed alla usabilità degli spazi, nonché alla modifica, sostituzione e ripristino di parti strutturali e di impianti tecnologici.

L'intervento può prevedere, restando invariata la superficie di pernottamento, la possibilità di utilizzare a servizio spazi preesistenti posti sia al piano seminterrato sia al piano sottotetto, purché di caratteristiche compatibili con l'intervento previsto.

Dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento; il predetto rapporto, per ragioni progettuali, può essere ridotto in quantità non superiori al 2%;

Art.86th

Recupero edilizio con adeguamento igienico-funzionale in strutture ricettive alberghiere

Questo intervento consente, oltre a quanto previsto dal precedente art. 85, la possibilità di ampliamento della superficie coperta, qualora questa fosse esuberante rispetto al rapporto di copertura del 60%, fino ad un massimo del 10% della Superficie accessoria (Sa) esistente per la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale rivolto al potenziamento di impianti tecnologici quali: centrali termiche, sala macchina ed ascensore, autoclave, depuratori, condizionatori ecc., ovvero di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie mediante realizzazione di dispense, depositi speciali, servizi igienici normali e per portatori di handicap ecc.; detti interventi dovranno prevedere ampliamenti integrati funzionalmente con il corpo principale dell'edificio.

L'intervento in esame consente inoltre la realizzazione di autorimesse interrate estese anche al di fuori della proiezione a terra della sagoma dell'edificio principale, fino ad attestarsi a m. 1,50 dai confini interni e/o di zona; in dispensa al rapporto di copertura, con prescrizione che il manufatto sia ricoperto per almeno m. 0,40 di terreno vegetale convenientemente piantumato a verde, con sostanziale drenaggio di scolo delle acque meteoriche, la quota di tale giardino pensile, presa all'estradosso del terreno, non potrà essere superiore a m. 0,70 dal piano stradale.

E' inoltre consentito l'intervento di recupero funzionale, tendente a potenziare la superficie di servizio all'attività turistico ricettiva, anche oltre il rapporto di 1,3/1, qualora riguardi la chiusura di porticati o logge esistenti facenti parte integrante della struttura originaria dell'edificio, con esclusione delle superfetazioni che devono comunque essere demolite. Per tali interventi dovranno verificarsi esclusivamente i parametri relativi ai parcheggi di cui agli art. 16 e 19

La chiusura di porticati, logge e pensiline dovrà avvenire con materiali di pregio e dovrà integrarsi armonicamente con la configurazione architettonica generale dell'edificio esistente.

Quanto sopra integra quanto disposto dall'art. 72 del vigente Regolamento Edilizio in tema di edifici ad uso turistico-ricettivo;

Le scale esterne rivolte alla messa in sicurezza di strutture ricettive esistenti dovranno essere realizzate con strutture in acciaio e potranno essere collocate a m. 1,50 dal confine secondo la loro proiezione verticale, salvo eccezioni per carenza di spazio e previa accordo con il confinante.

Art. 87th

Ampliamento dei servizi in strutture ricettive alberghiere

Questo intervento è rivolto esclusivamente all'ampliamento per la realizzazione di spazi funzionali e di servizio all'attività ricettiva, così come individuati all'art. 7 punto A.3), rimanendo quindi inalterata la superficie destinata al pernottamento preesistente; detta superficie potrà essere eventualmente modificata nella disposizione ma in nessun caso aumentata rispetto alla preesistente.

Ferma restando la previsione della dotazione minima degli spazi di parcheggio, è consentito procedere ad interventi, in dispensa al rapporto di visuale libera, che, nel rispetto sia dei distacchi minimi previsti dal codice civile (specificati di seguito all'ultimo comma), sia della distanza di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (anche non finestrate), e ferme restando le disposizioni antisismiche, possono prevedere:

a - il completamento dell'ultimo piano agibile in eccezione ai limiti di altezza previsti e non oltre la sagoma del piano sottostante. Per "piano agibile" si intende il piano che, alla data di adozione del P.R.G. '98 (03.09.1998), fosse esistente e dotato di certificato di abitabilità, composto da locali di categoria "A" e/o "S", così come definiti all'art. 34 del Regolamento Edilizio.

Il completamento del piano potrà avvenire mediante creazione di nuovi vani di categoria sia "A" sia "S", rientranti nella definizione di "Superficie totale non residenziale - St" (art. 7 punto A.3.1.1 delle NTA di PRG), qualora i vani esistenti siano anch'essi rientranti nella definizione di "St";

b - l'ampliamento del piano terra e del piano primo;

c - la creazione in ampliamento di servizi igienici connessi alle camere ospiti, che non potranno

superare la superficie netta di mq. 4,00 per vano;

d - ampliamento dei locali completamente interatti sino al confine di zona, fatti salvi i diritti di terzi.

e - realizzazione di corpi tecnici (quali ascensori) o manufatti atti alla eliminazione delle barriere architettoniche.

Gli ampliamenti eseguiti ai sensi del presente articolo non concorrono, in termini di superficie, alla verifica dell'Indice di Utilizzazione fondiaria (Uf).

La distanza dalle strade, per gli interventi di cui ai precedenti punti "b", "c" e "d", non potrà essere inferiore a m. 1,50.

Ai sensi dell'art. 873 C.C., la distanza tra costruzioni (non aderenti) poste su fondi finitimi deve essere non inferiore a m. 3; inoltre, dovranno rispettarsi le seguenti prescrizioni: 1) la distanza dal confine di proprietà non dovrà essere inferiore a m. 1,50. 2) Nel caso di lotti confinanti edificati dovrà rispettarsi la distanza minima dai confini di proprietà prevista all'art. 84 (m. 5,00); dovranno in ogni caso essere rispettati i limiti disposti dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 in tema di distanze tra le costruzioni.

Non sono ammesse funzioni, attrezzature che possano provocare emissioni di rumore e di flussi d'aria.

Il parere AUSL-ARPA sarà vincolante ai fini dell'applicazione della presente norma.

Art. 88th

Incremento del pernottamento e degli spazi di servizio in strutture ricettive alberghiere

Il presente intervento è consentito nelle strutture ricettive mediante il contestuale ampliamento sia degli spazi funzionali e di servizio, sia degli spazi di pernottamento; tale aumento relativo al pernottamento è consentito anche tramite l'intervento di ristrutturazione interna nel caso esista quantità in eccesso di zone a servizi, oltre il rapporto di cui al precedente art. 85, mediante una sua conversione in zone pernottamento.

L'intervento, in ogni caso, non deve superare, quale indice di utilizzazione fondiaria massimo, il rapporto tra superficie netta non residenziale (Sn) e superficie fondiaria dell'unità di intervento (Sf) pari a 1,40.

Art. 89th

Demolizione e ricostruzione di strutture ricettive alberghiere

L'intervento di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della destinazione d'uso turistico ricettiva, è consentito secondo le seguenti disposizioni:

- superficie minima di intervento, come individuata dalla cartografia di P.R.G. variante;

- indice di utilizzazione fondiaria pari a mq. 2,00 di superficie netta non residenziale (Sn) ogni mq. di (Sf) superficie fondiaria dell'unità di intervento, fatto salvo un maggiore indice derivante da edificio preesistente;

- rapporto di copertura pari al: 40% della superficie fondiaria;

- numero dei piani fuori terra: 6, qualora consentito dalle disposizioni antisismiche;

- distanza dai confini interni e di zona m. 5,00;

- rapporto di visuale libera pari a 1/3, fatto salvo il distacco minimo;

- parcheggi inerenti la costruzione pari al 25% della superficie totale non residenziale (Sf).

- dotazione di spazi di servizio destinati agli ospiti in ragione del rapporto fisso minimo di 1,3/1 con gli spazi di pernottamento; il predetto rapporto può oscillare, per ragioni progettuali, in quantità non superiori al 2%;

Restano inoltre in essere tutte le disposizioni di carattere generale, di cui all'art. 84, non in contrasto con i parametri riportati.

E' prescritta, nell'intervento in esame, la riqualificazione delle aree libere a terra, mediante la loro organizzazione come spazi di soggiorno all'aperto ovvero riservati a servizi complementari di uso comune degli ospiti (piscine, campi da gioco, verde attrezzato ecc.); tali spazi, il più possibile aggregati fra loro, ad esclusione dei resedi e dei distacchi o passaggi, devono soddisfare la soglia minima di superficie pari al 40% della superficie scoperta.

Art. 90th

Programma di riqualificazione aziendale

Il programma di riqualificazione aziendale è uno strumento di programmazione economica tendente a dimostrare la validità, a livello produttivo e gestionale, dell'intervento di riqualificazione turistico-ricettiva.

Esso affianca la fase tecnica progettuale confermando, attraverso livelli di gestione, utilizzo delle risorse, occupazione e servizi offerti, le finalità dell'intervento edilizio.

Il programma di riqualificazione aziendale è così costituito:

• relazione economica con inserite le caratteristiche iniziali dell'azienda turistica con la valutazione sulla ricettività, sugli spazi disponibili di servizio e pernottamento, sui livelli occupazionali e di gestione delle risorse, sulle attività integrative e lo stato dei servizi al turismo, sull'organizzazione e l'utilizzazione degli spazi esterni; quindi sui livelli finali sul raggiungimento degli obiettivi mediante il piano di riqualificazione aziendale;

• relazione tecnica sugli interventi proposti con particolare riferimento: alla loro incidenza sul raggiungimento degli obiettivi; alle modalità ed ai tempi di intervento; alla funzionalità dell'intervento sull'attività turistica;

• atto unilaterale d'obbligo sulla destinazione alberghiera e sull'attuazione dell'intervento attraverso le modalità ed i tempi previsti, gli obblighi e gli oneri assunti dai richiedenti.

Il programma di riqualificazione aziendale è approvato dalla Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio.

Art. 91th

Interventi soggetti al rilascio di concessione e edilizia integrata dal programma di riqualificazione aziendale

Il programma di riqualificazione aziendale è proposto dalla proprietà ed è integrativo delle istanze rivolte:

- al potenziamento delle superfici destinate al pernottamento;

- all'ampliamento delle superfici di servizio, in aggiunta alle quantità previste nella presente normativa;

- all'introduzione di destinazioni d'uso complementari alla funzione turistica.

Questi interventi riguardano quindi gli ampliamenti di cui ai precedenti articoli 86, 87 e 88, qualora necessitano quote aggiuntive di superficie destinata sia a spazi di pernottamento, sia a spazi di servizio, già previste in normativa, nonché incrementi volumetrici oltre gli indici stabiliti.

Dette quote aggiuntive, fermo restando l'obbligo della rimozione delle superfetazioni, non potranno superare comunque lo scostamento del 10% dei valori derivanti dall'applicazione della normativa di cui agli articoli 86, 87 e 88.

In questi casi dovrà comunque essere reperita, a mare della strada statale n. 16, la quota di parcheggi prevista dall'art. 16 delle presenti norme che potrà anche essere individuata in aree non direttamente collegate od adiacenti a quella di intervento. Per le strutture a monte della ferrovia si prescrive una distanza non superiore a m.500. Tali aree, da destinarsi ai parcheggi, dovranno essere vincolate ed individuate nel piano di servizi della variante generale del Piano Regolatore Generale.

Tale vincolo di appartenenza dovrà risultare in sede di atto unilaterale d'obbligo (o di convenzione), dovrà regolare l'utilizzo e la manutenzione delle aree interessate, nonché il tempo di asservimento; quest'ultimo dovrà coincidere con il mantenimento della destinazione turistico-ricettiva dell'edificio principale.

Nelle more di attuazione da parte del Comune dei parcheggi previsti nel piano dei servizi è

Immagine 14b: Stralcio delle Nta del Prg vigente a Cesenatico – seconda parte

Art. 93^{bis}
Piano unitario di intervento

possibile monetizzare una quota parte della superficie a parcheggio necessaria non superiore al 50%, mediante il versamento annuale della somma di euro 22,21 al mq., indicizzabile sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati.

Questa facoltà è data anche ai proprietari di più edifici turistico-ricettivi eventualmente riuniti attraverso un progetto comune.

Il reperimento della quota dei parcheggi pubblici previsti per legge potrà essere conferito in aree ricomprese nella zona a mare della ferrovia.

In base al programma di riqualificazione aziendale è quindi consentito, per lotti e edificati con strutture turistico-ricettive, incrementare sia la dotazione di spazi destinati a servizi, sia di spazi destinati al pernottamento, fino alla soglia del 10% delle dotazioni previste dai precedenti art. 86, 87, 88, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni generali di cui all'art. 84 nonché il contestuale recupero degli spazi liberi e esterni a servizio dell'attività turistica.

Lo scostamento di cui al terzo e precedente comma potrà essere incrementato al 20%, nel rispetto dell'art. 84 con la sola eccezione, negli interventi di ampliamento e sopraelevazione, di verificare i distacchi minimi ai sensi del Codice Civile (così come specificati all'ultimo comma del precedente art. 87), qualora in concomitanza vengano realizzati almeno tre dei requisiti elencati al punto A) e ad almeno due dei requisiti elencati al punto B):

Dispositivi per la limitazione del consumo di acque potabili:

A) Impianto Idro – sanitario

- economizzatori di flusso da inserire nei rubinetti;
- impiego di doppio tasto nelle cassette per wc – flusso abbondante e flusso ridotto;
- aeratori per docce;
- pompe di ricircolo per rendere l'acqua calda immediatamente fruibile.

B) Recupero dell'acqua piovana:

- recupero dell'acqua piovana dalle coperture con particolari sistemi di captazione e filtro da utilizzare;
- irrigazione di aree verdi;
- creazione di fontane;
- lavaggio di aree esterne ed automobili;
- alimentazione di Wc e lavabiancheria;
- altre funzioni compatibili.

Art. 92^{bis}
Interventi integrati da piano unitario di intervento

Il Piano unitario di intervento è uno strumento integrativo di natura eminentemente tecnica e costituisce il momento di aggregazione funzionale, su più aree di intervento sia edificate che in edificate anche non adiacenti, attraverso il quale è consentito un maggior coordinamento progettuale.

Il Piano unitario di intervento è costituito da:

- progetto unitario rappresentante tutte le unità edilizie interessate dall'intervento, con evidenza sia attraverso una tavola riassuntiva, la loro correlazione reciproca;
- eventuale progetto della sistemazione delle aree esterne qualora siano unificate dall'intervento;
- relazione tecnica illustrativa dell'intervento unitario con riportate le motivazioni del progetto ed i vantaggi del piano;
- atto unilaterale d'obbligo in cui devono essere evidenziati: le condizioni di vincolo tra le aree interessate, i tempi di attuazione che possono prevedere la realizzazione anche per stralci, la destinazione delle aree, degli edifici e gli oneri assunti dai richiedenti.

Il Piano unitario è approvato dalla Commissione Edilizia Comunale contestualmente all'esame del relativo progetto per l'ottenimento della concessione edilizia.

Sono soggette a concessione edilizia integrata con il piano unitario di intervento, le istanze riguardanti più aree di intervento sia edificate che inedificate, sia fornite di destinazione specifica tra loro, ovvero inizialmente diversa; in particolare si evidenziano i seguenti tipi:

- interventi di cui agli art. 87, 88, che interessano congiuntamente due o più aree di intervento adiacenti o non, contigue, o comunque collegate unitariamente a livello funzionale, edificate o non, con destinazione specifica omogenea; inoltre interventi su aree adiacenti che prevedono la costituzione di un profilo regolatore planimetrico in dispensa ai distacchi minimi sul fronte strada, sui confini laterali di proprietà, come previsti dalle presenti norme;
- interventi unitari su unità edilizie con destinazioni specifiche non omogenee, non adiacenti tra loro e poste a mare della strada statale n. 16, ma finalizzate alla riqualificazione turistica o di supporto turistico mediante un progetto di valorizzazione della funzione turistico-ricettiva;
- interventi unitari appositamente perimetrati nelle tavole della variante al P.R.G.;
- interventi di cui agli art. 87, 88 connessi alla sistemazione e riqualificazione, che aggregano a strutture turistico-ricettive aree inedificate o comprese nel P.R.G. con destinazione D5, con esclusione di quelle destinate all'uso pubblico preordinate all'esperto, con la possibilità di trasferire all'interno dell'area D4a, una capacità edificatoria pari a mq. 1,4 per ogni mq. di area D5, nei limiti previsti dal D.M. n.1444/68. Le zone D5 potranno anche non essere adiacenti alle aree D4a, purché siano poste a mare della strada statale n. 16.

Le aree che costituiscono il piano unitario concorrono alla dotazione dei parametri urbanistici ed edilizi, per il rispetto della dotazione dei parcheggi pubblici e privati si applica quanto previsto dall'art.91 delle presenti NTA.

Resta inteso che per gli interventi unitari aventi come componente un'area libera questa potrà essere utilizzata per la realizzazione sia di parcheggi afferenti l'edificio principale sia per strutture di riqualificazione quali piscine, giochi, ecc. comunque assimilabili alle zone "D5" corrispondenti.

Per quanto non riportato nel presente articolo si rinvia all'art.91 delle presenti NTA., ad esclusione di quanto previsto per le quote aggiuntive all'indice di riferimento che pertanto, non potrà superare 1,4 mq/mq.

Art. 94^{bis}
Intervento preventivo associato a piano di recupero in strutture ricettive alberghiere

Sono soggetti a preventivo piano di recupero ai sensi del precedente art. 6 punto "C", gli interventi di programma di riqualificazione aziendale uniti a piani unitari che riguardano:

- a) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive (D4a) aggregati ad aree (D5) che utilizzano il carico urbanistico derivante da queste ultime, in aggiunta a quello previsto all'art. 91, mediante un intervento che preveda il vincolo di accorpamento tra le due aree e un utilizzo di quella inedificata finalizzato alla riqualificazione turistica, cioè con un uso a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio aggregante, e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione.
- b) Aree ed edifici destinati ad attività turistico-ricettive aggregati ad aree od edifici con destinazione residenziale, artigianale o commerciale con la possibilità di utilizzare l'indice di utilizzazione fondiaria di cui all'art. 88 in ampliamento, ovvero quello di cui all'art. 89 nei casi di demolizione-ricostruzione, mediante un intervento che preveda il vincolo di destinazione alberghiera e di accorpamento tra le due aree con destinazione dell'area scoperta a parcheggio per la porzione corrispondente al carico urbanistico dell'edificio, risultante e ad attività di svago, ricreative e sportive per la restante porzione;
- c) Edifici destinati ad attività turistico-ricettiva aggregati ad edificio, di medesima destinazione, fino a 25 camere; in questo caso sono ammessi, mediante accorpamento funzionale, i seguenti interventi con incrementi delle superfici oltre i limiti consentiti dalle disposizioni precedenti fino alla concorrenza del 20% della superficie totale iniziale, assumendo come superficie fondiaria quella dell'unità edilizia aggregata:
 - ampliamento e ristrutturazione della struttura principale;
 - demolizione e ricostruzione;
 - ristrutturazione edilizia;
 - nuova costruzione.

Nell'intervento di cui al presente articolo devono essere osservati i limiti fissati dalle prescrizioni generali, di cui all'art. 84, fatte salve le eccezioni di cui presente articolo.

Art. 94 bis
Valenza degli interventi già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione

Gli interventi su zone D4a e D5 già assoggettati a piani di riqualificazione aziendale, piani unitari e piani di trasformazione sulla base della normativa del precedente P.R.G. ed assoggettati ad atto unilaterale d'obbligo, mantengono la loro validità fermo restando che interventi successivi o di variante devono adeguarsi alle corrispondenti nuove disposizioni introdotte con la presente Variante generale.

Immagine 14c: Stralcio delle Nta del Prg vigente a Cesenatico – terza parte

9.5) COMMENTI

L'articolato normativo di Prg relativo alle strutture ricettive è, come prevedibile per un comune come Cesenatico, molto corposo, le potenzialità edilizie sono soprattutto relative ad opere di ristrutturazione, riqualificazione ed adeguamento.

Due aspetti risultano particolarmente significativi:

- 1) non è ammessa la trasformazione dei volumi insediati a destinazione residenziale
- 2) è possibile procedere a demolizione e ricostruzione del fabbricato con potenziale incremento fino al 25% della superficie utile attuale in ragione dell'indice di utilizzazione fondiaria previsto pari a 2. Le disposizioni edilizie relative ad un possibile intervento di demolizione e ricostruzione sono indicate all'art. 89 delle NTA. L'attivazione di tale tipo di intervento è ovviamente estremamente onerosa.

10) REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

10.1) PRECEDENTI AUTORIZZATIVI

Dalle ricerche effettuate sono stati reperiti i precedenti autorizzativi relativamente all'immobile:

L'immobile viene costruito in virtù di Licenza Edilizia 372 del 25/8/1967 ed è stato successivamente fatto oggetto di modifiche previa acquisizione di Licenza Edilizia 99 del 17/3/1975 (costruzione di tettoia esterna per riparo auto).

Relativamente al fabbricato è anche stata rilasciata Sanatoria nr. 692 del 29/11/1991 per *“ampliamento al piano terra del locale soggiorno e formazione di ripostiglio nel vano sottoscale (in difformità dalla Licenza Edilizia 372/67 e v.); installazione di tettoia per ricovero auto in difformità dalla Licenza Edilizia 99/75”*.

Una Dichiarazione di Inizio Attività prot. 2156 del 30/01/2004 fu presentata per modifiche all'estetica ed alle finiture dei prospetti.

Non sono state reperite altre pratiche amministrative presso gli uffici comunali né risultano eseguite opere richiedenti ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.

Le pratiche per la realizzazione dell'antenna per telefonia furono presentate direttamente dall'allora concessionario, nel giugno 2013.

10.2) ABITABILITA'

E' stata reperita una dichiarazione di abitabilità, estremamente datata e relativa alla prima licenza edilizia del 1967: decreto di abitabilità del 12 ottobre 1968 (bollettario 62, bolletta 24) relativo a costruito ad uso albergo di piani 6 e 44 vani più servizi.

10.3) REGOLARITA' EDILIZIA

E' piuttosto complesso analizzare la regolarità edilizia dell'immobile di forma articolata e sviluppato su sei piani; all'atto del sopralluogo si sono accertate le seguenti difformità al piano terra: suddivisione del locale lavanderia con parete in cartongesso a dividere una zona archivio e ripostiglio;

Agli altri piani le difformità riscontrate non sono significative.

11) SANABILITA' DI EVENTUALI OPERE ABUSIVE – CONDONI

Per quanto è stato possibile esaminare, il costruito pignorato è risultato sostanzialmente conforme a quanto rappresentato nella pratica di sanatoria nr. 692 rilasciata il 29/11/1991; le difformità rilevate, peraltro molto modeste, sono tutte sanabili in quanto riguardano opere interne al fabbricato;

12) PRESENZA DI CENSI O USI CIVICI GRAVANTI SUI BENI

Nulla

13) CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Per l'immobile è disponibile Attestato di Prestazione Energetica, redatta dall'ing. Paolo Chierici in data 3/5/2016; da esso si evince che l'immobile appartiene alla classe energetica C – consumo annuo 224,68 Kwh/m³.

14) NECESSITA' DI AGGIORNAMENTI CATASTALI

Il fabbricato risulta regolarmente accatastato ed al momento non sono necessari aggiornamenti catastali. Le minime difformità riscontrate e che comunque non incidono sui parametri di redditività del bene, comporteranno la necessità di apportare variazioni, che, però, saranno da definirsi solo successivamente.

15) CAMBI D'USO

Non sono intervenuti cambi d'uso e l'edificio conserva la propria originaria destinazione ricettiva.

16) DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE

16.1) CRITERI ADOTTATI

Il criterio seguito nella stima del bene sarà quello della determinazione del cosiddetto " più probabile valore di mercato " eseguito per comparazione diretta.

Per determinare il valore commerciale degli immobili e dei terreni è stata svolta quindi una indagine allo scopo di individuare un valore di mercato unitario, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame.

Stante la tipologia dell'edificio la stima può essere sviluppata sia facendo riferimento all'usuale parametro della superficie commerciale determinato, come da prassi, conteggiando la superficie lorda utile dell'unità immobiliare per intero e valutando per quota le superfici accessorie (garage, terrazzi), sia utilizzando come parametro unitario la capacità ricettiva (numero di stanze/ospiti insediabili). Nella presente relazione verranno esplorate entrambe le procedure, con sintesi commentata finale atta a definire il valore dell'immobile.

In entrambe le modalità il parametro estimativo unitario assunto (estensione commerciale dell'immobile o capacità ricettiva dello stesso) viene opportunamente adattato all'immobile, tenendo conto della vetustà, della tipologia, delle finiture, dello stato di conservazione, della localizzazione e della consistenza del bene.

E' anche disponibile un canone di locazione, ma, in ragione del fatto che il contratto di affitto, cui corrisponde tale canone, è stato stipulato non in condizioni di libero mercato, ma tra proprietà e ditta di gestione, che fanno capo alla medesima persona, non si ritiene particolarmente significativo proporre una ulteriore valutazione con le modalità della capitalizzazione del reddito da locazione, in quanto più approssimativa rispetto agli altri metodi sviluppati.

16.2) FONTI DELLE INFORMAZIONI UTILIZZATE

Gli atti di compravendita delle strutture da parte della società attuale proprietaria, risalenti al 1998, non offrono informazioni utili, in quanto datati e riferiti ad una diversa situazione edilizia del complesso.

Come riferimenti sono stati quindi stati consultati i valori estimativi forniti dalle statistiche della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con il numero di elementi movimentati ed i valori più attuali disponibili relativi al primo semestre 2017. Tale riferimento, di solito molto affidabile, nel caso in esame diventa meno significativo in quanto non viene tabellato un range di valori relativo specificatamente a strutture ricettive alberghiere ma solo inerente le categorie più generali di residenza, immobili commerciali – negozi e immobili ad uso terziario – uffici.

I valori vengono comunque riportati per completezza e per definire comunque i trend generali del mercato immobiliare.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: FORLÌ

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI PONENTE FRA ZADINA E VIALE CAVOUR E ZONA MADONNINA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2000	2500	L	8,3	10,4	L
Abitazioni civili	Ottimo	2300	3100	L	9,6	12,9	L
Box	NORMALE	1350	1750	L	6,2	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2200	2800	L	9,3	11,9	L

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	2100	3000	L	10,6	15,4	L

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	1950	2550	L	8,8	11,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Tabella 1: Valori immobiliari di riferimento per Cesenatico – immobili a destinazione residenziale commerciale e terziaria - zona costiera di ponente tra Zadina e viale Cavour – zona Madonnina - fonte Agenzia del Territorio



A Ottobre 2019 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 2.607 al metro quadro**, con una **diminuzione del 2,70% rispetto a Ottobre 2018** (2.679 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Cesenatico ha raggiunto il suo massimo nel mese di Ottobre 2014, con un valore di **€ 2.943 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Agosto 2019: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 2.592 al metro quadro.

Tabella 2: Valori immobiliari di riferimento per Cesenatico – fonte Agenzie Immobiliari

Di interesse maggiore invece la tabella, sempre di fonte Agenzia delle Entrate – banca dati delle quotazioni immobiliari, relativa al volume di compravendite effettuate proprio relativamente alla categoria degli alberghi – strutture ricettive.

Nella tabella 3 vengono indicati il numero di transazioni normalizzate nell'ultimo periodo disponibile (2016) e l'indice di intensità del segmento di mercato immobiliare. Dall'analisi dei dati si evince che il mercato degli alberghi nella provincia di Forlì è il più attivo per numeri assoluti (10 NTN superiore a tutte le altre provincie) e tra i più attivi come parametro di intensità (0,88%).

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE		parametro IMI calcolato sullo stock censito negli archivi catastali al 31.1.2.2015									
Compravendite settore commerciale - anno 2016		intera provincia				solo capoluogo					
Area	Regione	Provincia	Negozii e Centri Commerciali		Alberghi		Negozii e Centri Commerciali		Alberghi		
			ITII	IMI	ITII	IMI	ITII	IMI	ITII	IMI	
NORD-EST	EMILIA ROMAGNA	BO	618	1,52%	8	0,88%	340	1,90%	2	0,91%	
		FE	174	1,07%	2	0,59%	96	1,66%	0	0,00%	
		FO	149	0,88%	10	0,88%	56	1,22%	2	1,98%	
		MO	469	1,28%	3	0,56%	145	1,41%	0	0,00%	
		PC	150	1,10%	0	0,04%	68	1,33%	0	0,00%	
		PR	229	1,20%	7	1,39%	94	1,13%	1	1,85%	
		RA	214	1,16%	4	0,62%	93	1,33%	0	0,07%	
		RE	248	1,14%	4	1,44%	119	1,64%	1	2,44%	
		RN	125	0,73%	9	0,31%	55	0,70%	3	0,22%	
		EMILIA ROMAGNA Totale		2.376	1,18%	47	0,63%	1.065	1,44%	9	0,44%

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate)

Indicatore della dinamica di mercato; rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo; è un dato estratto dalla Banca Dati degli Uffici di Pubblicità Immobiliare.

IMI (Intensità del Mercato Immobiliare)

Quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la “movimentazione” degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

Tabella 3: Volumi di compravendite per alberghi in Emilia Romagna - fonte Agenzia del Territorio

Per i periodi successivi al 2016 sono stati pubblicati solo dati aggregati per macroaree.

Dall'analisi dei dati si evince che il mercato del comparto degli alberghi, in proporzione resta modesto per numero di transazioni, specie in rapporto allo stock di fabbricati disponibili, ma anche che, all'interno di queste dinamiche attenuate, la zona del nord est del paese (cui fa riferimento Cesenatico), resta la più vivace.

Figura 2: Distribuzione dello stock e del NTN per settore

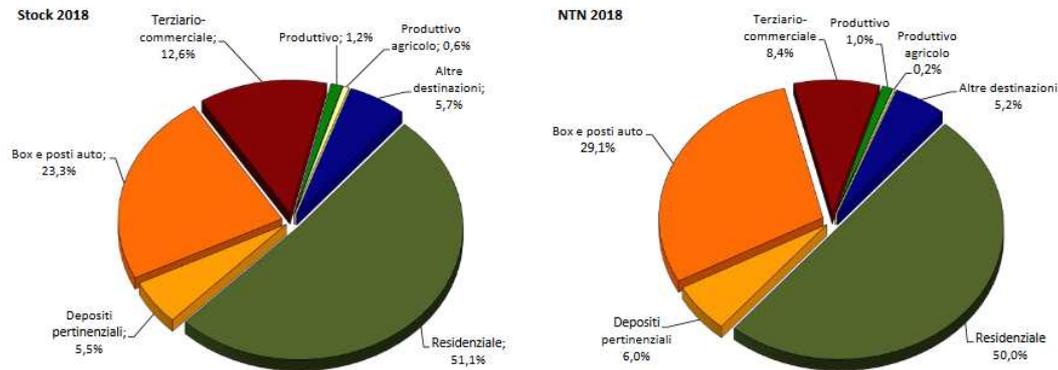


Tabella 2: Stock anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Alberghi D/2	Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8					
Nord est	147.064	402.431	701.369	8.321	4.895	52.372	14.106	201.328	142.256	1.674.142	
Nord Ovest	196.430	617.889	1.167.136	11.738	6.723	70.660	12.922	247.178	93.581	2.424.263	
Centro	134.060	556.076	948.450	7.823	3.817	42.130	14.192	139.662	68.969	1.915.179	
Sud	108.808	683.676	1.446.825	8.956	2.355	51.235	11.647	135.102	55.169	2.503.773	
Isole	53.545	283.169	647.475	6.171	1.361	17.335	5.887	55.739	45.207	1.115.889	
ITALIA	639.907	2.543.241	4.911.255	43.009	19.151	233.736	58.754	779.009	405.182	9.633.246	

Tabella 3: NTN anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Alberghi D/2	Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8					
Nord est	2.415	5.165	9.505	18	58	993	192	3.531	947	22.824	
Nord Ovest	3.664	9.104	15.868	48	72	1.492	160	4.748	649	35.806	
Centro	1.947	6.528	10.214	32	67	600	130	1.934	373	21.824	
Sud	1.360	5.900	11.963	10	34	557	100	1.513	270	21.705	
Isole	602	2.766	5.895	14	11	204	46	395	297	10.230	
ITALIA	9.988	29.463	53.445	121	243	3.845	628	12.120	2.536	112.388	

Tabella 4: IMI anno 2018 delle unità immobiliari delle tipologie non residenziali

IMI	Terziario – Commerciale (TCO)							Alberghi D/2	Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8					
Nord est	1,64%	1,28%	1,36%	0,22%	1,19%	1,90%	1,36%	1,75%	0,67%	1,36%	
Nord Ovest	1,87%	1,47%	1,36%	0,41%	1,07%	2,11%	1,24%	1,92%	0,69%	1,48%	
Centro	1,45%	1,17%	1,08%	0,40%	1,76%	1,42%	0,91%	1,38%	0,54%	1,14%	
Sud	1,25%	0,86%	0,83%	0,11%	1,46%	1,09%	0,86%	1,12%	0,49%	0,87%	
Isole	1,12%	0,98%	0,91%	0,22%	0,81%	1,18%	0,79%	0,71%	0,66%	0,92%	
ITALIA	1,56%	1,16%	1,09%	0,28%	1,27%	1,65%	1,07%	1,56%	0,63%	1,17%	

Tabella 4: Stock – NTN e IMI per edifici non residenziali – alberghi anno 2019 - fonte Agenzia del Territorio

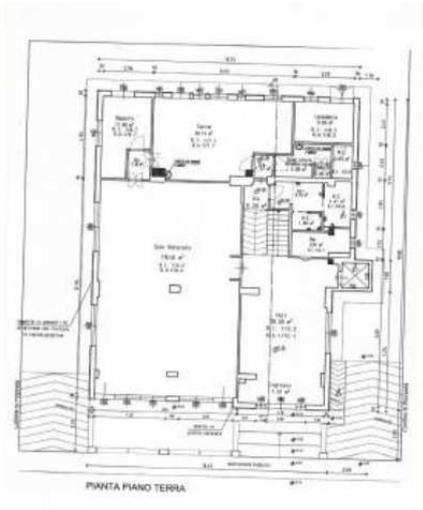
Altri riferimenti sono stati desunti dall'analisi di proposte immobiliari di fabbricati simili per collocazione (zona costiera di Cesenatico non fascia centrale) tipologia (albergo) e consistenza (misure commerciali e dotazioni di vani confrontabili).

€ 1.790.000 | 5+ locali | 995 m² superficie | 3+ bagni | T piano | immobile **garantito**

HOTEL NUOVO CESENATICO PONENTE: agenzia immobiliare Leonardi propone **IN ESCLUSIVA** splendido hotel completamente ristrutturato a nuovo nel 2009 ed è conforme a tutte le normative vigenti. L'albergo è situato a poche decine di metri dal mare e in meno di 15 minuti di passeggiata è possibile raggiungere il porto canale "Leonardesco" in centro storico. L'hotel dispone di 35 camere, di cui 16 quadruple, 16 doppie, e 3 singole. L'hotel è un stelle Superior grazie ai servizi dedicati alla clientela. La struttura è interamente climatizzata estate-inverno con impianto a risparmio energetico, e quindi con possibilità di apertura annuale, dotata di parcheggio, terrazzo con predisposizione per vasca idromassaggio riscaldata, hall, bar e ampio salone. Cucina completa Zanussi. Tutte le camere sono coibentate e insonorizzate, sono dotate di parquet, aria condizionata, telefono, frigobar, tv sat e digitale terrestre, cassaforte, connessione Wi-Fi gratis e bagno con box doccia. Tutte le camere hanno balcone, molte con vista mare. I bagni sono tutti nuovi così come l'arredamento in ogni singolo spazio dell'hotel, dalle camere, alle sale, alle cucine, alla hall. Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale. Euro 1.790.000

Caratteristiche

Balcone Terrazzo Arredato Giardino privato Cablato Reception



INFORMAZIONI CATASTALI

Classe D/2

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2009
STATO	Ottimo/Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, ad aria, alimentato a metano
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
CLASSE ENERGETICA	C
INDICE DI PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE (EP _{globale})	68,68 kWh/m ² a

1.800,00 €/mq – circa 51000,00 €/stanza Cesenatico Zona ponente – tipologia simile, collocazione molto prossima

€ 1.050.000 | 5+ locali | 724 m² superficie | 3+ bagni

Dati principali

REFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	146 - 04/04/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Immobile - Albergo / Struttura ricettiva
SUPERFICIE	724 m ² - vedi dettaglio
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni, cucina abitabile
BOX E POSTI AUTO	8 posti auto
PIANO	Con ascensore
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile media

Caratteristiche

Balcone Terrazzo Arredato Giardino privato Cablato Reception

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita

Hotel con 30 camere per un massimo di 90 posti letto. A soli 60 metri dalla spiaggia, ottimo per essere gestito da una famiglia. 4/5 camere per il personale + mini appartamento per gestore Ascensore, A/C caldo e freddo A norma VV.FF. Stessa gestione dal 1995 lascia pacchetto clienti storico E' una società S.a.s. Può essere gestito annualmente.

INFORMAZIONI CATASTALI

Classe D/2

Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1980
STATO	Buono / Abitabile
RISCALDAMENTO	Autonomo, ad aria, alimentato a pompa di calore
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

1.450,00 €/mq – circa 35000,00 €/stanza

Immagine 15a: alcune proposte immobiliari di alberghi a Cesenatico

Albergo in vendita Cesenatico

€ 990.000 1100 mq 26 locali 1 🚗



CESENTICO - VILLAMARINA, proponiamo in vendita hotel in splendida posizione sul lungomare di Villamarina. Ampia sala pranzo al piano terra con cucina attrezzata, servizi e soluzione abitativa per la direzione. Due piani di camere ciascuna con balcone vista mare, mansarda ad uso servizio. L'eccezionale posizione agevola notevolmente i contatti con la clientela di passaggio. Per informazioni [redacted] Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale

Aggiornato il 11 Giugno 2017

Caratteristiche immobile

Locali:	26
Metri quadri:	1100
Bagni:	21
Posti Auto:	1
Riscaldamento:	nessuno
Condizioni:	abitabile
Balcone:	Si
Giardino:	privato
Stato al Rogito:	libero

Classe energetica

G (DL 192 del 19/08/05)
Più info

900,00 €/mq – circa 40.000,00 €/stanza

Albergo in vendita Cesenatico

€ 1.500.000 1500 mq 45 locali 1 🚗

CESENTICO - si propone in vendita hotel in buonissimo stato, in ottima posizione a 50 metri dal mare. La struttura si sviluppa su sei livelli fuori terra di cui quattro adibiti a camere, attualmente 40, con possibilità concreta di aumentarne notevolmente il numero. Dotate di tutti i confort moderni, balconi con vista panoramica sul mare e sulle colline. Climatizzato e riscaldato. Negli ultimi anni oggetto di interventi atti all'adeguamento alle normative antincendio e alla riqualificazione. Per informazioni [redacted] Le presenti informazioni non costituiscono elemento contrattuale

Aggiornato il 24 Giugno 2017

Caratteristiche immobile

Locali:	45
Metri quadri:	1500
Bagni:	40
Posti Auto:	1
Riscaldamento:	autonomo
Condizioni:	abitabile
Ascensore:	Si
Balcone:	Si
Terrazzo:	Si
Giardino:	comune
Stato al Rogito:	libero

Classe energetica

Non soggetto all'obbligo di certificazione energetica

1.000,00 €/mq – 37.500,00 €/stanza

€ 4.000.000 5+ 🚗 3.000 m² 3+ 🚗 T 🏠



Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	1970
STATO	Ottimo/Ristrutturato
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, solo freddo
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	In attesa di certificazione

1.335,00 €/mq – circa 83.350,00 €/stanza

Albergo / Struttura ricettiva in Vendita

CESENTICO (FC) HOTEL 3***

Cesenatico (FC) - Hotel 3 *** anno di costruzione 1970, ultimi lavori di restauro completo 2010. In zona tranquilla e verdeggiante a pochi passi dal mare, dal centro e da tutti i servizi principali, 48 camere elegantemente arredate. Ristorante, bar/zona soggiorno. Terrazze panoramiche. Ambiente confortevole con wifi in tutto l'hotel aria condizionata. Struttura moderna, quasi tutte le camere sono provviste di balcone. 4 piani per un numero complessivo di camere 48, camere singole 3, camere doppie 35, di cui con due letti separati 18, di cui con un letto matrimoniale 17, di cui adatte a camere a tre letti 17, di cui adatte a camere a quattro letti 4, numero di suites junior 3. Camere con aria condizionata n. 48. Stazione ferroviaria vicino all'hotel. Adiacente appartamento indipendente uso proprietà mq. 100 circa. Richiesta € 4 milioni.

Dati principali

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	EK-76763294 - 24/10/2019
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Immobile - Albergo / Struttura ricettiva
SUPERFICIE	3.000 m ²
LOCALI	5+ locali, 3+ bagni
PIANO	Piano terra di 4 piani, con ascensore
DISPONIBILITÀ	Libero
TIPO PROPRIETÀ	Intera proprietà, classe immobile signorile

Caratteristiche

Balcone Terrazzo Cantina Giardino privato Reception

Immagine 15b: altre proposte immobiliari di alberghi a Cesenatico

Si è anche provveduto alla consultazione di esperti del mercato immobiliare locale.

Ulteriori elementi rilevanti di interesse sono poi stati offerti dalle valutazioni, effettuate dallo scrivente e da colleghi, nell'ultimo periodo, per conto del Tribunale di Forlì, all'interno di procedure esecutive/fallimentari, su alberghi di Cesenatico.

Si allegano di seguito alcuni elementi di riferimento tratti dalla stima di detti beni:

HOTEL STAR

Trattasi di struttura ricettiva posta in località Valverde, in zona non adiacente ma comunque commercialmente correlabile.

L'albergo oggetto di questa stima è più piccolo, ha una capacità ricettiva inferiore ed una situazione edilizia decisamente peggiore, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di finiture. La struttura ha una comunque sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertenziali scoperti disponibili.

L'albergo è al momento in fase di alienazione a seguito di procedura giudiziale.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente ha individuato un valore di 730.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 800,00 mq con valore unitario di 910,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza ha proposto 40.500,00 €/stanza per camere doppie.

La perizia è stata redatta nel febbraio 2018.

HOTEL RIO

Trattasi di struttura ricettiva posta in zona levante, verso Valverde.

L'albergo oggetto di questa stima è leggermente più piccolo, ha una capacità ricettiva lievemente inferiore ed una situazione edilizia correlabile, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di finiture. La struttura ha una sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertenziali scoperti disponibili.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente aveva individuato un valore di 1.300.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.000,00 mq con valore unitario di 1.300,00 €/mq. Come valore unitario per stanza era stato adottato 40.000,00 €/stanza per camere doppie. La perizia era stata redatta nel luglio 2017.

Per l'albergo, a fine 2018, è stata completata l'alienazione a seguito di procedura giudiziale, ed è stato venduto per 740.000,00 € pari a circa 740,00 €/mq e circa 23.000,00 €/stanza.

HOTEL SIRENA

Trattasi di struttura ricettiva posta in zona levante zona Ospedale a discreta distanza dal mare.

L'albergo oggetto di questa stima è più grande, ha una capacità ricettiva lievemente superiore (numero di stanze quasi analogo ma ricettività maggiore) ed una situazione edilizia migliore, sia per adeguamenti impiantistici, sia per livello di finiture. La struttura ha una sufficiente possibilità di parcheggio per gli ospiti sfruttando i propri spazi pertenziali scoperti disponibili.

Per l'albergo in corso l'alienazione a seguito di procedura giudiziale.

La stima proposta, a suo tempo, dallo scrivente ha individuato un valore di 1.700.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.550,00 mq con valore unitario di 1.100,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza ha proposto 45.000,00 €/stanza per camere doppie.

La perizia è stata redatta nell'agosto 2019.

HOTEL K2

Trattasi di struttura ricettiva posta nella più prestigiosa zona levante, ancorchè in posizione decentrata, e comunque correlabile per collocazione rispetto al mare, per tipologia ed epoca costruttiva e per capacità ricettiva.

L'albergo oggetto di questa stima è più grande, ha una maggior capacità ricettiva ma è privo di possibilità di parcheggio per gli ospiti non avendo spazi pertinenziali scoperti disponibili.

La stima proposta dal collega ha individuato un valore di 3.055.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 1.900,00 mq con una valore unitario di 1.600,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza il collega ha proposto 40.000,00 €/stanza per camere singole, 57.500,00 €/stanza per camere doppie e 90.000,00 €/stanza per le suite.

La perizia è stata redatta nell'agosto 2012.

HOTEL PINO

Trattasi di struttura ricettiva sita in adiacenza al porto canale a circa 350 metri dalla spiaggia, in prossimità del centro storico in un contesto di pregio, assolutamente gradevole caratterizzato da villette in stile liberty di circa un secolo fa.

L'albergo oggetto di questa stima pertanto ha una collocazione di maggior prestigio; è anche più grande, ha una maggior capacità ricettiva ma una situazione edilizia molto peggiore rispetto all'hotel Sirena in quanto al momento della vendita i locali erano da anni abbandonati. Il complesso alberghiero era parte di un più articolato lotto che comprendeva anche altri immobili tra cui la villetta stile liberty del custode.

L'albergo è stato recentemente alienato al termine di procedura giudiziale.

La stima proposta dal collega ha individuato un valore pari a 4.087.000,00 € su una consistenza commerciale di circa 3.400,00 mq con una valore unitario di circa 1.200,00 €/mq.

Come valore unitario per stanza il collega ha proposto 52.000,00 €/stanza per le camere e 1350.000,00 €/stanza per le suite. Tali valori sono stati ridotti del 35% in ragione delle

pesse condizioni edilizie del complesso ma poi re-incrementati del 20% in ragione della peculiare commerciabilità dell'immobile da cui può potenzialmente essere scorporato un autonomo ristorante, stante la presenza di due cucine e due sale da pranzo.

La perizia è stata redatta nell'ottobre 2015.

HOTEL TIZIANO

Trattasi di struttura ricettiva sita in località Valverde a circa 400 metri dalla spiaggia; l'albergo oggetto di questa stima pertanto ha una collocazione più comparabile, ma con maggior capacità ricettiva rispetto all'hotel Astrid; anche dal punto di vista edilizio l'edificio appare in condizioni migliori.

L'albergo è in fase di alienazione all'interno di procedura giudiziale.

La stima proposta dal collega ha individuato un valore pari a 896.000,00 € desunto utilizzando unicamente come valore unitario quello per stanza ospiti; nella perizia non viene infatti specificato il parametro della superficie utile e pertanto non è desumibile un prezzo unitario per metro quadrato.

Come valore unitario per stanza il collega ha proposto 40.000,00 €/stanza, abbattuto del 20% per incentivare l'alienabilità dello stesso.

La perizia è stata redatta nel luglio 2015.

16.3) DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

Trattandosi di immobile ad uso albergo, come indicato al paragrafo 17.1 verrà effettuata una duplice analisi del valore:

- la prima sarà basata sul parametro della superficie dell'immobile, computata al lordo delle murature, definita "superficie commerciale". Le superfici lorde delle singole porzioni del fabbricato o accessori, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione da apposito coefficiente.
- la seconda userà come parametro di riferimento la capacità ricettiva, definendo la stanza standard cui assegnare un valore unitario.

Piano terra accoglienza	128,00 mq
Piano terra a servizi	92,20 mq
Piano primo - interni	323,10 mq
Piano primo terrazzi	27,50 mq
Piano secondo - interni	245,10 mq
Piano secondo - terrazzi	43,54 mq

Piano terzo - interni	245,10 mq
Piano terzo - terrazzi	43,54 mq
Piano quarto - interni	245,10 mq
Piano quarto - terrazzi	43.54 mq
Piano quinto - interni	245,10 mq
Piano quinto - terrazzi	43,54 mq
Piano sesto - servizi	64,40 mq
Piano sesto – tetto praticabile a terrazzo	265,00 mq
Tettoia in corte	107,46 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra (albergo e tettoia) risulta pari a circa 610 mq.

In ragione dello stato dei luoghi, per le superfici, vengono proposti i seguenti coefficienti di equiparazione:

Interni (accoglienza, camere, servizi comuni, cucina)	1.0
Servizi (retro piano terra e piano sesto)	0.8
Terrazzi ai piani	0.5
Tetto praticabile a terrazzo	0,3
Tettoia in corte	0.2
Area scoperta pertinenziale	0.1

La superficie commerciale di riferimento risulta quindi:

Piano terra accoglienza	128,00 mq	1.0	128,00 mq
Piano terra servizi	92,20 mq	0.8	73,76 mq
Piano primo - interni	323,10 mq	1.0	323,10 mq
Piano primo - terrazzi	27,50 mq	0.5	13,75 mq
Piano secondo - interni	245,10 mq	1.0	245,10 mq
Piano secondo - terrazzi	43,54 mq	0.5	21,77 mq
Piano terzo - interni	245,10 mq	1.0	245,10 mq
Piano terzo - terrazzi	43,54 mq	0.5	21,77 mq
Piano quarto – interni	245,10 mq	1.0	245,10 mq
Piano quarto - terrazzi	43,54 mq	0.5	21,77 mq
Piano quinto – interni	245,10 mq	1.0	245,10 mq
Piano quinto - terrazzi	43,54 mq	0.5	21,77 mq
Piano sesto – servizi	64,40 mq	0.8	51,52 mq
Piano sesto – tetto praticabile a terrazzo	265,00 mq	0.3	79,50 mq
Tettoia in corte	107,46 mq	0.2	21,49 mq
Area scoperta pertinenziale	610 mq	0.1	61,00 mq
TOTALE			1.819,60 mq

Quale numero di camere di riferimento si assume il valore accertato (difforme per caratterizzazione della capacità ricettiva rispetto ai dati disponibili presso il settore comunale competente) pari a 36 camere (32 doppie, 4 singole). Per esse, pur nella effettiva articolazione con uno, due o tre ed anche 4 posti letto, si assumerà un unico valore unitario, in quanto le dimensioni sono mediamente paragonabili ed anche il livello di finitura e dotazioni.

16.4) VALORE DI STIMA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi dei dati acquisiti, operando con il paramentro della **superficie commerciale**, risulta un range sufficientemente consolidato di valori compreso tra 700,00 e 1.600,00 €/mq, con trend in calo.

Per il fabbricato in esame occorre infine considerare alcuni aspetti che contribuiscono a definire ulteriormente il prezzo di riferimento all'interno dei range suggeriti:

- La posizione dell'albergo è in zona Ponente, meno prestigiosa rispetto alla zona di Levante, ma esso dista solo circa 50 metri dalla spiaggia, circa 200 metri dalla Darsena e dal Porto Turistico e circa 250 metri dal porto canale e dal perimetro del Centro Storico . I collegamenti (soprattutto il traghetto pedonale e ciclabile sul porto canale) rendono poi facilmente raggiungibile la zona Levante, il Centro Storico ed i siti di massimo interesse commerciale e turistico.
- La categoria dell'albergo è medio – economica anche se, alcune stanze godono di vista mare.
- Lo stato di manutenzione dell'immobile è sufficiente, i locali a disposizione dell'utenza sono abbastanza efficienti, le camere sono complete, ma con dotazioni datate e non coordinate a livello di finitura. Non è stato possibile visionare le certificazioni tecniche disponibili dal punto di vista impiantistico ma l'immobile è risultato corredato di apprestamenti in stato di sufficiente manutenzione ed efficienza.
- L'albergo è privo di certificazione antincendio. L'impianto antincendio, comunque messo in opera, a detta del proprietario/gestore, risulta al momento non funzionante a seguito di non meglio precisato guasto intervenuto nel periodo precedente. Sempre a detta del proprietario/gestore, è stata attivata negli anni scorsi, presso il Vigili del Fuoco, pratica volta ad ottenere le certificazioni di legge.
- L'unico ascensore presente è di tipologia datata e capienza ridotta.
- L'immobile denuncia diversi sintomi di vetustà soprattutto nel prospetto retro e nella parte a servizi del piano sesto: quest'ultima parte, in particolare, risulta ammalorata nei componenti edilizi e presenta infiltrazioni dal tetto.

- Gli infissi, in legno, a vetro singolo con pellicola antisfondamento, necessiterebbero un intervento di manutenzione significativo anche per il miglioramento energetico.
- Sussistono alcune difformità, non particolarmente importanti, sanabili e prevalentemente concentrate nei locali di servizio al piano terra. Per la sanatoria si stima un costo di 3.000,00 € comprensivo di spese tecniche ed amministrative.
- E' presente in copertura una antenna per la telefonia mobile mentre, ai piani terra e sesto, ci sono apprestamenti tecnico impiantistici a corredo di tale manufatto. Tale dispositivo apporta redditività attraverso i canoni di locazione ma, potenzialmente, può interferire negativamente sulla ricettività della struttura, escludendo dell'utenza potenziale, persone sensibili al problema dell'inquinamento elettromagnetico.
- Il segmento di mercato che l'attività ricettiva intende intercettare trova riscontro nelle dotazioni presenti nelle stanze che comunque comprendono, bagno, linea telefonica, televisione, WI FI ed aria condizionata in tutte le camere.
- Nella corte è possibile accogliere diverse autovetture di ospiti; per alcune sono anche disponibili posti al coperto sotto opportuna tettoia metallica.
- Sempre nella corte è presente una costruzione precaria ed amovibile in legno (casetta) uso ripostiglio, l'elemento, collocato in assenza di autorizzazione e non annotato nella rappresentazione catastale, risulta da rimuovere. Per tale operazione si stima un costo di 700.00 €

Tutto ciò premesso si ritiene di assumere sinteticamente il valore unitario di 850 €/mq

Si ha quindi: $1.819,60 \text{ mq} \times 850,00 \text{ €} - 3.700,00 \text{ €} = 1.542.960,00 \text{ €}$

Passando alla valutazione che utilizza quale parametro unitario il **numero di camere**, si evince, dall'analisi dei dati sopra illustrati, un range consolidato di valori, per camere doppie normali, compreso tra 37.000,00 e 50.000,00 €/stanza.

Vista la qualità mediocre delle stanze dell'Hotel Darsena, ma anche considerata la eccellente posizione, soprattutto rispetto al mare, si assume un valore unitario pari a 40.000,00 €/stanza doppia e 35.000,00 €/stanza singola.

Si ha quindi: $32 \times 40.000,00 \text{ €} + 4 \times 35.000,00 - 3.700,00 \text{ €} = 1.416.300,00 \text{ €}$

Il valore così determinato risulta abbastanza in linea con quanto più sopra definito attraverso la più convenzionale metodologia della valorizzazione della superficie commerciale, pari a 1.542.960,00 € (scostamento inferiore al 8.5%).

Vista quindi la buona convergenza dei due metodi di valutazione si assume come probabile valore dell'immobile Hotel Darsena **1.500.000,00 €**, valore intermedio tra quelli sopra analiticamente determinati e che tiene sinteticamente anche conto dei costi stimati necessari per sanare gli abusi e rimuovere il manufatto in legno non autorizzato.

17) COMPROPRIETARI E COMODA DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Nel caso di specie risulta pignorata la intera e piena proprietà di albergo per cui non occorre provvedere ad operazioni di divisione.

18) DESCRIZIONE COMMERCIALE – VALORE LOCATIVO

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta eseguita di albergo con corte pertinenziale esclusiva. Trattasi di Hotel di categoria media (tre stelle) sito in posizione ottima, nella fascia costiera di Cesenatico zona ponente, a circa 50 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente residenze stagionali ed esercizi commerciali, anch'essi ad apertura soprattutto estiva.

L'albergo risulta costituito da 36 camere (32 doppie e 4 singole) con una ricettività autorizzata di 64 ospiti, tutte dotate di servizi autonomi ed aria condizionata, poste ai piani secondo, terzo, quarto e quinto; al piano terra sono presenti l'accoglienza, il soggiorno bar e locali di servizio e tecnici funzionali alla conduzione dell'attività; al piano primo abbiamo cucina e sala da pranzo. Un piccolo corpo servizi è presente al piano sesto, che è prevalentemente adibito a terrazzo: in copertura di detto corpo servizi è situata un'antenna per telefonia mobile.

Sui lati dell'albergo la corte pertinenziale esclusiva è dedicata, nella parte prospiciente la pubblica strada, a spazi di accoglienza e sosta degli ospiti. Sui lati e sul retro gli spazi sono disponibili alla sosta di autoveicoli della clientela. Sempre nella corte e' presente una tettoia coperta in grado di ospitare circa una decina di veicoli in sosta ed un manufatto in legno (casetta) amovibile adibito a ripostiglio.

La superficie commerciale complessiva dell'albergo è quantificata in circa 1.550,00 mq.

Per l'albergo è attualmente in essere contratto di locazione stipulato tra proprietà e ditta di gestione, entrambe rappresentate dalla medesima persona fisica, che prevede un canone locativo annuo di 16.000,00 €. Tale canone risulta piuttosto basso con riferimento ai valori di mercato ed alle indicazioni, seppur approssimate, fornite da Agenzia delle Entrate, ma tale aspetto risulta giustificato dal fatto che, in contratto sono poste a carico del locatario tutte le spese (comunque non quantificate) necessarie per la messa a norma dell'immobile

dal punto di vista della sicurezza e della disciplina di prevenzione incendi.

In assenza di una analitica determinazione di tali costi di adeguamento della struttura, non è possibile effettuare ulteriori valutazioni in ordine alla congruità del canone locativo vigente.

19) DEFINIZIONE DEI LOTTI

Trattandosi di unico immobile uso albergo viene previsto un solo lotto.

20) STATO CIVILE

Trattasi di società di cui si allega visura camerale.

21) CERTIFICATO STORICO DI RESIDENZA DEGLI OCCUPANTI

L'immobile è adibito ad attività ricettiva stagionale e non risultano residenti

22) DOMANDE GIUDIZIALI TRASCRITE SUGLI IMMOBILI

Non è stata segnalata dal legale rappresentante della ditta esecutata la presenza di alcuna vertenza civile inerente la natura dell'immobile.

23) REGIME FISCALE DI VENDITA

Essendo la proprietà dell'immobile in capo società in accomandita, relativamente al regime fiscale di vendita si è assunto apposito parere redatto dal dott. Commercialista Stefano Valentini di Cesena.

Da tale parere si evince per il cedente l'opportunità di decidere tra diverse opzioni di applicazione di regime fiscale: tali aspetti potranno essere definiti solo all'atto dell'effettiva cessione dell'immobile.

Gent.mo Ing. Scarpellini Luca
Via Veneto 196
47521 – Cesena (FC)
C.F. SCR LCU 63T13 C573X

OGGETTO: **Parere in ordine al regime fiscale di vendita di beni pignorati**

In merito alla richiesta di consulenza di cui all'oggetto, riferita all'esecuzione immobiliare relativa al seguente bene immobile:

-fabbricato sito in comune di CESENATICO (FC), Viale Giovanni da Verrazzano n. 12, censito al Catasto fabbricati al foglio 7, particella 451, categoria D/2, rendita catastale Euro 8.924,38

il sottoscritto Valentini dott. Stefano, iscritto all'albo dei Dottori Commercialisti di Forlì-Cesena al n. 488/A, residente in Cesena, viale Abruzzi n.82, C.F. VLN SFN 76B02 C573M, rileva quanto segue:

la cessione del fabbricato oggetto del presente parere rientra nella previsione di cui all'art. 10, punto 8-ter DPR 633/72, ed è soggetta ad **Imposta sul Valore Aggiunto**, in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento all'imposta.

In caso contrario la cessione sarà esente e pertanto soggetta ad **Imposta di Registro**.

Si specifica altresì che in caso il cedente manifesti espressamente l'opzione per l'assoggettamento ad IVA, se l'acquirente è un soggetto passivo di imposta si applicheranno le norme previste dall'art. 17 punto 6 a-bis) DPR 633/1972 (inversione contabile).

Cesena, 27.11.2019

In fede
Valentini Stefano


Immagine 16: parere del dott Valentini in ordine al regime fiscale di vendita dell'immobile

24) NOTE CONCLUSIVE

- 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.

L'Esperto Stimatore
Ing. Luca Scarpellini

Cesena, Dicembre 2019