

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.92.24 R.G.ES.

Sintesi:

LOTTO UNICO: COMPLESSO RICETTIVO - Comune di Cesenatico, viale Giosuè
Carducci 272

QUOTA PIGNORATA: 1/1

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 795.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 715.000,00
Valore di locazione.....	€ 7.500,00/mese

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.92/24 R.G.ES.

Indice

Identificazione Catastale.....	pg.4
Descrizione immobile.....	pg. 13
Proprietà dei beni	pg.36
Formalità/vincoli	pg.38
Analisi urbanistico-edilizia	pg.40
Abusi edilizi rilevati	pg.43
Attestazioni di Prestazione Energetica.....	pg.44
Stima del Valore Commerciale.....	pg.46
Codice Fiscale / Partita Iva debitori	pg.59
Conclusioni.....	pg. 61

In data 19.03.2025, la scrivente arch.Giulia Misirocchi, con studio in Forlì, via Benedetti n.5, tel.0543 36963 veniva nominata, quale Esperto Stimatore, per la stima dei beni pignorati nell'esecuzione 92/2024 R.Ge.

La sottoscritta accettava l'incarico con giuramento di rito.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo avere effettuato in loco i dovuti accertamenti, ed aver avuto i necessari contatti con gli uffici competenti, espone quanto segue.

Quesito 1: Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta dell'incarico ricevuto da effettuarsi a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, il debitore all'indirizzo risultante agli atti (luogo di notificazione del pignoramento o residenza dichiarata o domicilio eletto), della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, da concertare ed effettuare con il nominato custode, invitando il debitore a consentire la visita degli immobili oggetto di pignoramento e con avvertimento che in difetto di collaborazione sarà richiesto l'intervento del Giudice dell'esecuzione per la pronuncia dell'ordine di liberazione dell'immobile stesso;

In data 18 aprile 2025 veniva inviata raccomandata A/R al legale rappresentante della società con indicati data e ora prevista del sopralluogo.

Il primo sopralluogo si è svolto regolarmente in data 29 maggio 2025 alla presenza del Custode e con la collaborazione dei Carabinieri. I carabinieri sono stati chiamati poichè l'immobile è risultato aperto e abitato e/o utilizzato da persone non autorizzate e prive di dimora fissa. Durante il primo sopralluogo è stata presa visione dell'edificio di dimensioni maggiori, mentre gli altri due fabbricati erano inaccessibili a causa della fitta vegetazione. il secondo sopralluogo, unitamente al Custode dei beni, si è svolto in data 20.11.2025.

Quesito 2: Identifichi esattamente i beni oggetto del pignoramento, con precisazione dei confini e dei corretti dati catastali, controllando se questi corrispondano ai dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione e descriva gli immobili, fornendone una compiuta rappresentazione anche mediante fotografie degli esterni e degli interni in formato digitale;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE e DESCRIZIONE DEI BENI

DA PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: I beni, oggetto di esecuzione, da **Atto giudiziario** del 23.05.2024, Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili, rep.1876, risultano essere situati nel Comune di Cesenatico (FC), come di seguito definiti:

Immobili:

Comune di Cesenatico, viale dei Mille

- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.2 cat.A/4 – *Abitazione di tipo popolare*, consistenza 3 vani;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.4 cat.D/2 – *Alberghi e pensioni*, consistenza - ;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.5 CO: *Corte o resede*, consistenza -;

Dalla trascrizione del pignoramento i soggetti coinvolti risultano essere:

A favore: XXXXXXXX S.P.A., con sede a , CF: xxxxxxxxxxxx

Contro: XXXXXX S.R.L., con sede a , CF:xxxxxxxxxxx

Tali dati coincidono con le planimetrie catastali .

DA CATASTO IMMOBILIARE: Dalle Visure Storiche Catastali¹ eseguite per immobile, i beni vengono descritti come sotto definiti:

- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.2, cat.A/4, Cl.3 consistenza 2 vani, Superficie Totale mq. 52, Superficie Totale escluse

¹ Del 30.10.25

aree scoperte² mq.51 – Viale Giosuè Carducci n.272, Piano 1, Rendita € 244,66;

- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.4, cat.D/2, Cl.* consistenza *, Superficie * – Viale Giosuè Carducci n.272, Piano S1 – T - 1-2-3, Rendita € 11.776,00;
- Immobile censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.5, Bene Comune Non Censibile, Viale Giosuè Carducci n.272, Piano T;

Il complesso edilizio, oggetto di perizia, risulta edificato su un lotto di terreno identificato come:

- Immobile censito al NCT, al Fg.31, part.1000, cat.Ente Urbano, superficie ha.00, are.53, ca.39;

Il tutto come rappresentato nella sottostante Tabella:

Descrizione	Comune	Quota proprietà	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Class e	Superficie catastale totale
IMMOBILE	Cesenatico	1/1	31	1000	2	A/4	3	52 mq.
IMMOBILE	Cesenatico	1/1	31	1000	4	D/2	*	*
IMMOBILE	Cesenatico	1/1	31	1000	5	E.U.	*	*
IMMOBILE	Cesenatico	1/1	31	1000	*	BCNC	*	5.339 mq.

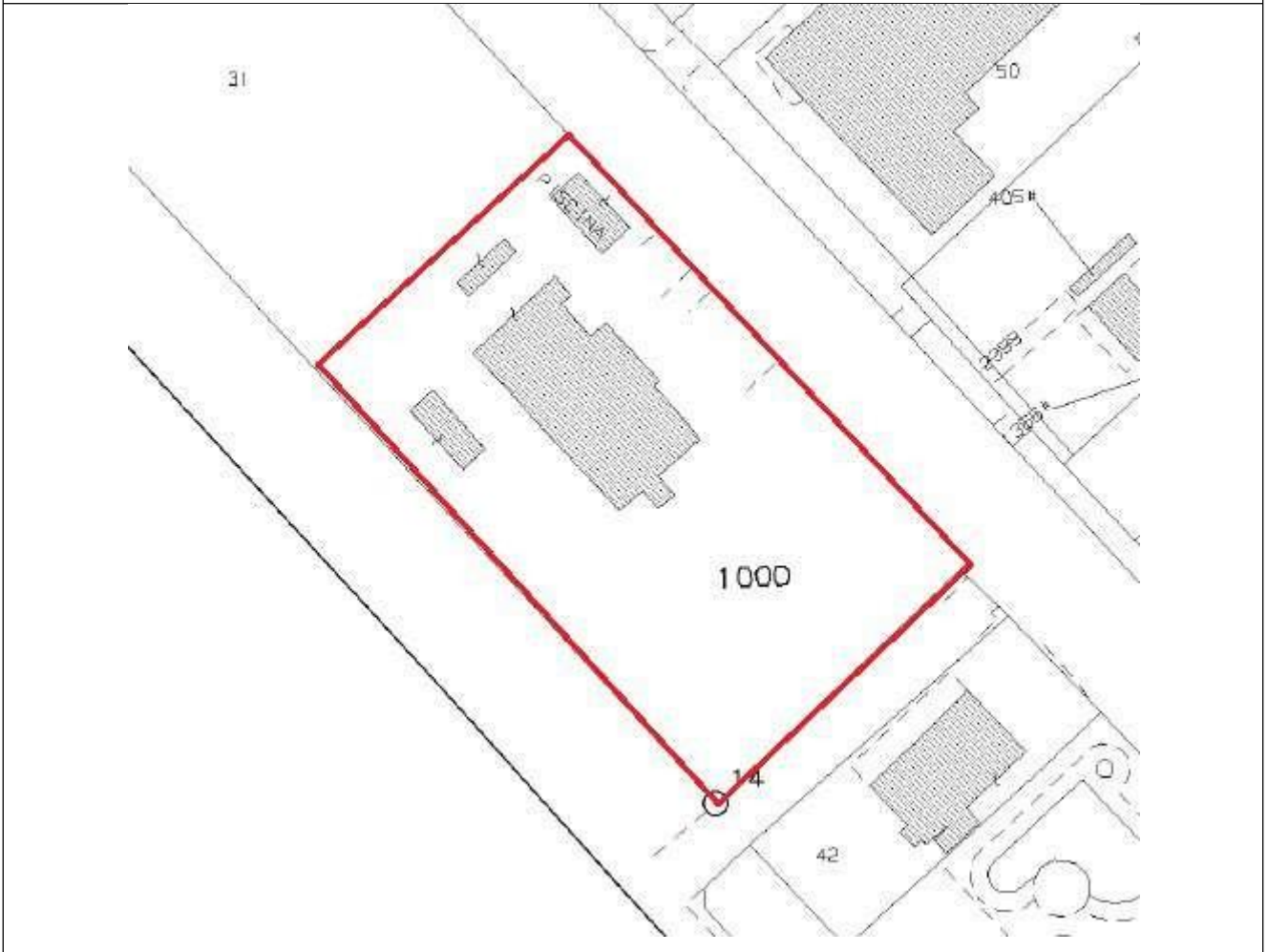
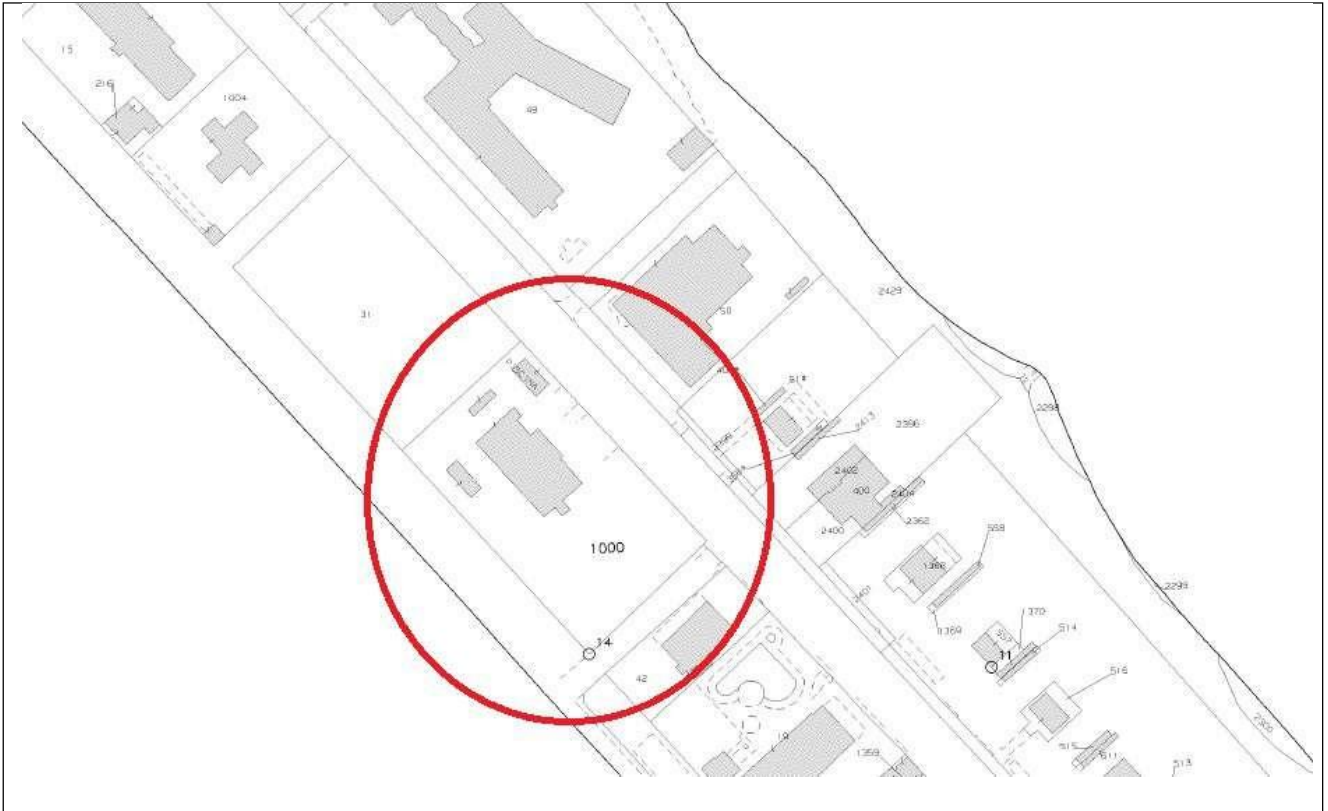
Dalle Visure Catastali, il bene risulta intestato a:

- XXXXXXS.r.l., sede in - CF: xxxxxxxxxxxx Diritto di proprietà: Piena proprietà

² Escluse le “superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali accessorie, comunicanti o non comunicanti” – cfr.Provvedimento del Direttore dell’Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.

ESTRATTO DI MAPPA

COMUNE DI CESENATICO – FG.31 PART.LLA 1000



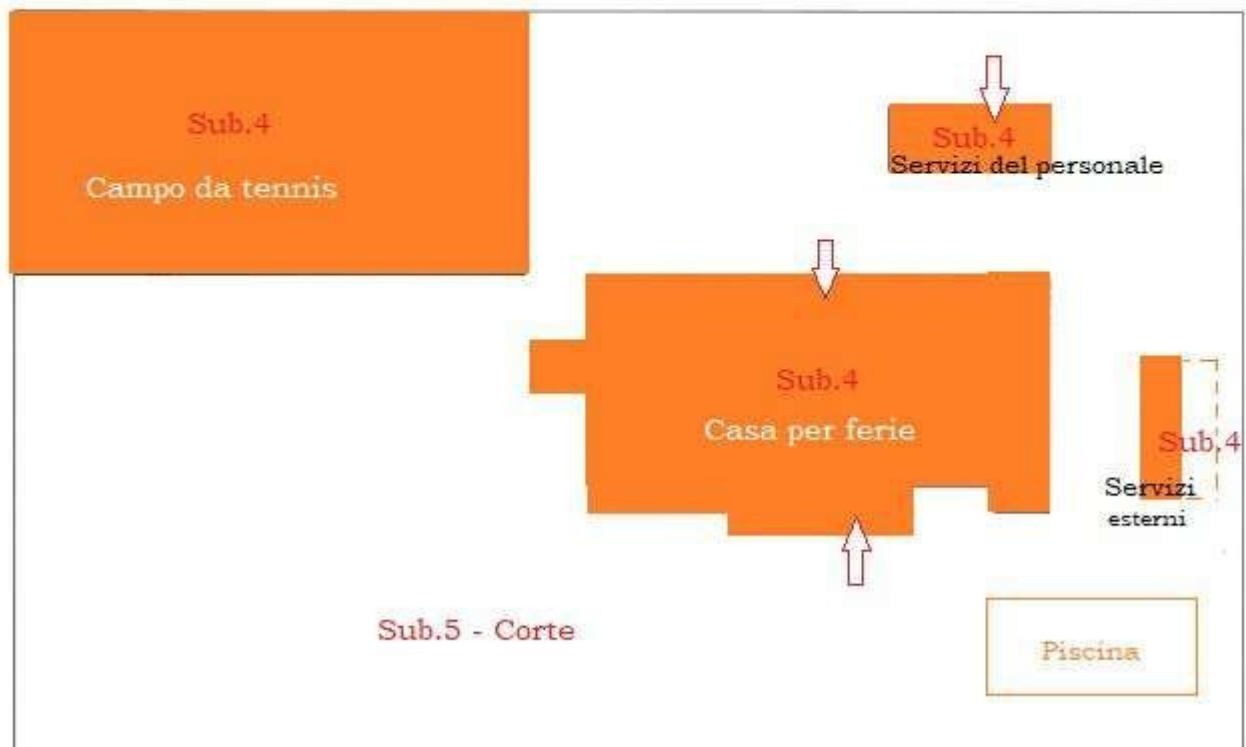
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI

COMUNE DI CESENA – FG.31, PART.LLA 1000, SUBALTERNI 2, 4, 5

Comune CESENATICO	Sezione	Foglio 31	Particella 1000	Tipo mappale 135443	del: 21/10/2005
----------------------	---------	--------------	--------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1						SOPPRESSO
2	viale carducci giosue'	272	1			APPARTAMENTO GIA' CENSITO
3						SOPPRESSO
4	viale carducci giosue'	272	S1-T - 1-2 - 3			CASA PER FERIE
5	viale carducci giosue'	272	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) COMUNE AI SUB. 2-4

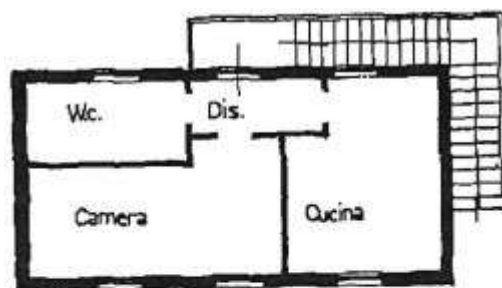
Deposito
 collocato sotto i servizi esterni
 Sub.4
 pianta piano S1



Pianta piano terra con corte annessa

PLANIMETRIE CATASTALI³

COMUNE DI CESENA – FG.31, PART.LLA 1000, SUB.2⁴



PIANO Primo H.3.40

340

Planimetria Catastale . Piano Primo

Il **subalterno 2** rappresenta un appartamento distribuito su un unico livello al piano primo accessibile da scala esterna e così articolato:

disimpegno, cucina, bagno e camera.

Il piano sottostante al subalterno 2 (indicato catastalmente “piano terra”) rappresenta i “*servizi del personale*” definiti al **subalterno 4**.

COMUNE DI CESENA – FG.31, PART.LLA 1000, SUB.4⁵

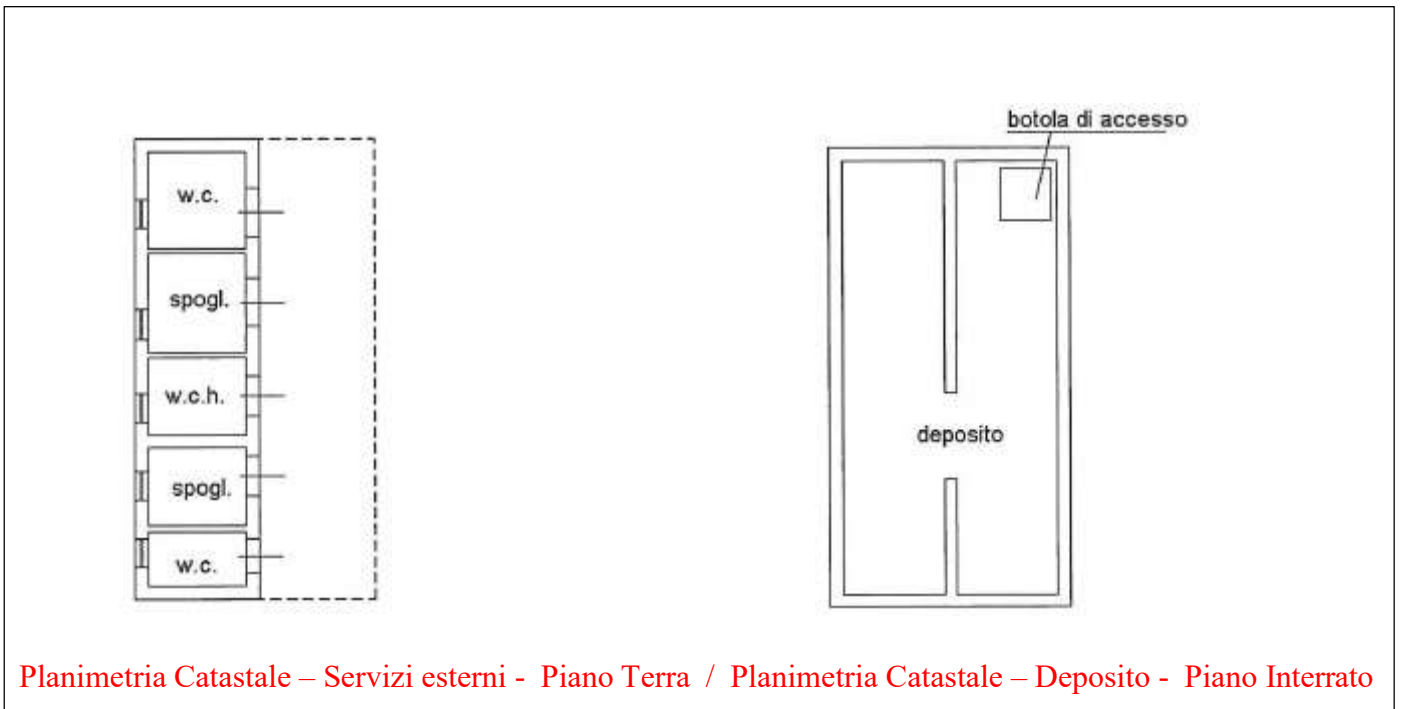


Planimetria Catastale . Piano Terra

³ Immagini Fuori Scala;

⁴ Redatta in data 26.03.1991 e presentata in data 24.05.1991;

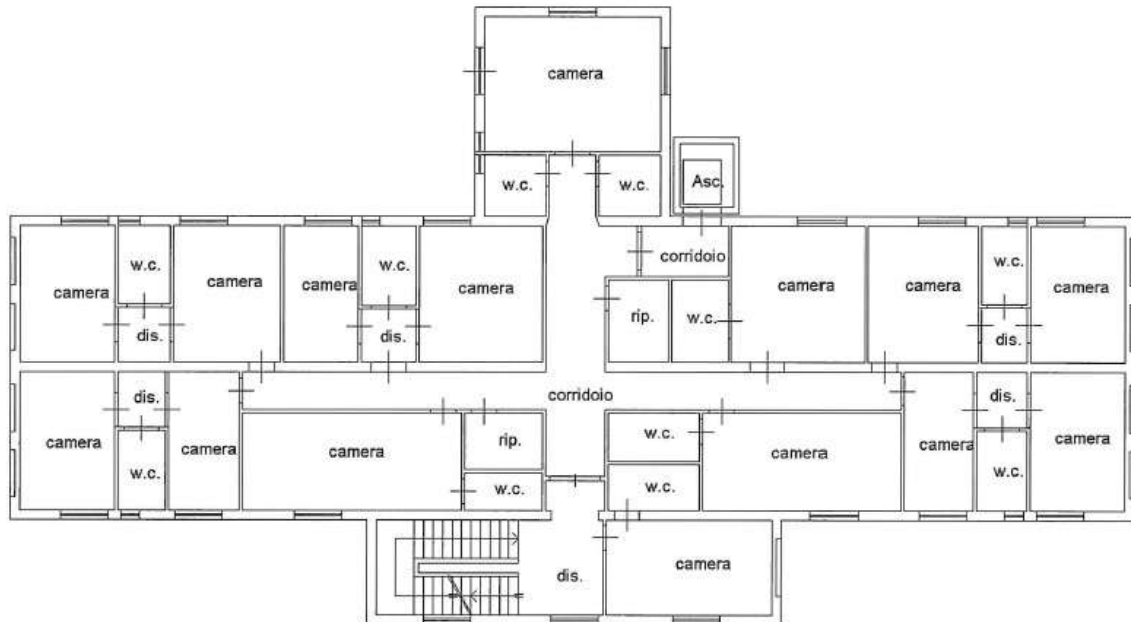
⁵ Redatta in data 26.03.2005 e presentata in data 28.10.2005;



Planimetria Catastale – Servizi esterni - Piano Terra / Planimetria Catastale – Deposito - Piano Interrato

Nell'area esterna un fabbricato distribuito al piano terra contiene i servizi esterni definiti da tre *w.c.* e due *spogliatoi*. Il piano interrato sottostante rappresenta un *deposito* accessibile attraverso una botola.

L'edificio che caratterizza e connota urbanisticamente l'area, è la “casa per ferie”, che si articola su quattro livelli: piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo.



PIANTA PIANO SECONDO H = 3.30

Planimetria Catastale – Casa per ferie - Piano Secondo



PIANTA PIANO TERZO H.m. = 2.90

Planimetria Catastale – Casa per ferie - Piano Terzo

Confini:

Il lotto sul quale sorgono gli immobili è delimitato, su tre lati, dalle strade pubbliche indicate come viale Giosuè Carducci, viale dei Mille e via Dante, mentre la parte confinante a nord-est è il terreno indicato catastalmente con la particella 31 del fg.311tri.

Corrispondenza:

I dati catastali, indicati nella Nota di Trascrizione del Pignoramento immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì, sezione Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare relativi ai beni siti in Comune di Cesenatico censiti al Fg.31, part.1000 sono corretti e corrispondenti a quelli del pignoramento sopra indicati.

DESCRIZIONE:

IMMOBILI IN COMUNE DI CESENATICO (FC)



Immagine di Google Maps



Immagine di Google Maps

Il complesso edilizio sorge su un'area complessiva di mq.5.339, interamente recintata, che funge da corte ai tre fabbricati che si erigono su di essa. L'area si trova tra viale Giosuè Carducci e viale dei Mille, a circa mt.100 dal mare, nella zona di Levante di Cesenatico, e a pochi passi dal Parco di Levante.



Immagine di Google Maps

Il fabbricato principale, a carattere ricettivo e di imponenti dimensioni, si sviluppa su quattro livelli, dei quali il piano terra è adibito prevalentemente agli spazi comuni e di servizio, quali “sala da pranzo”, “soggiorno”, “cucina”, “lavanderia”, “uffici amministrativi” etc..., oltre a tre “camere con bagno” per gli ospiti della struttura; i piani primo, secondo e terzo sono costituiti complessivamente da 40 “camere con bagno” in cui si alternano spazi per la “palestra”, “guardaroba” e ampi “terrazzi”.

Tutti i piani dell’edificio sono collegati da scala a doppia rampa e ascensore.



Immagine di Google Maps: prospetto su viale Carducci - immagine del 2019



Immagine di Google Maps: prospetto su viale dei Mille - immagine del 2019

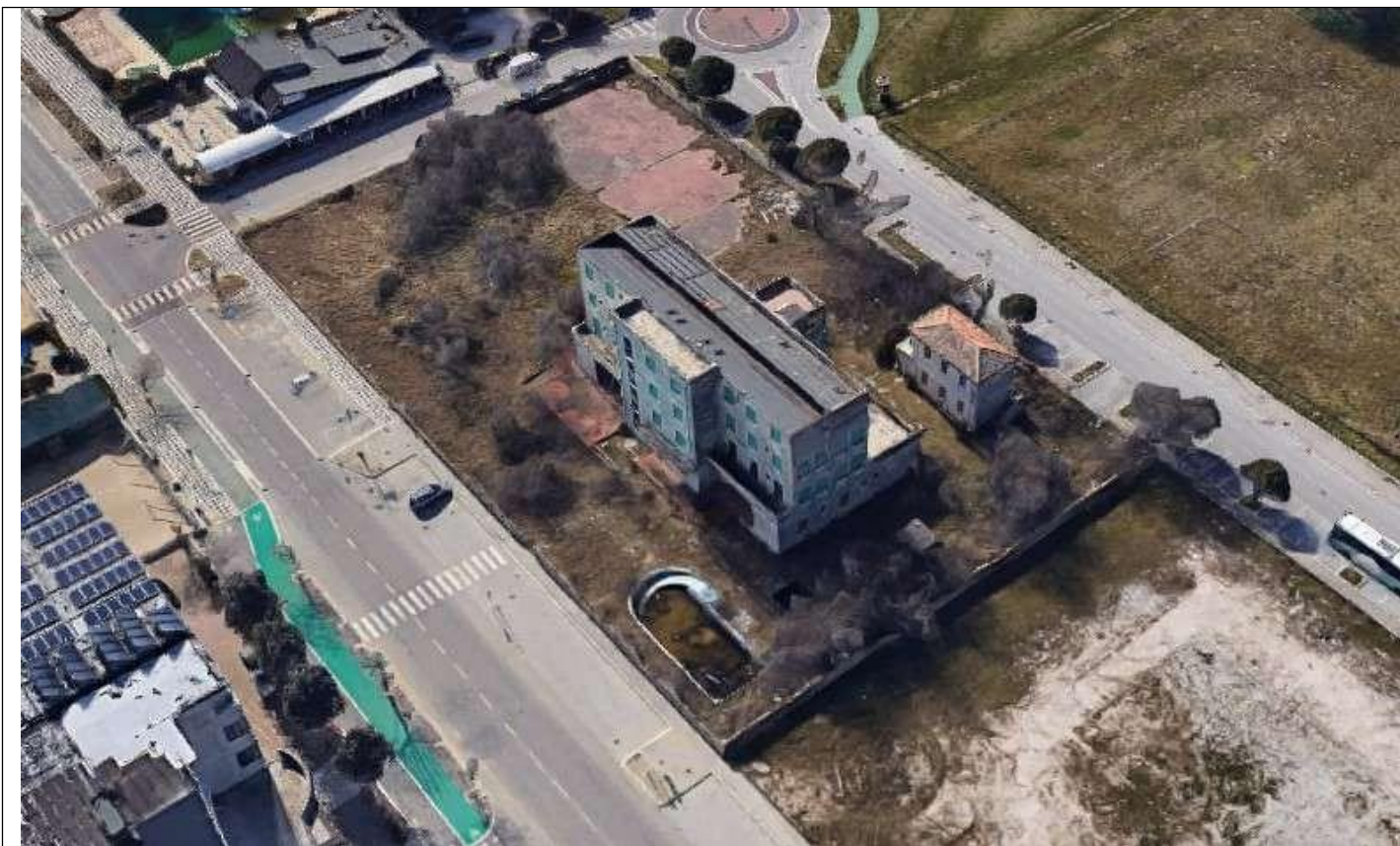


Immagine di Google Maps: immagine del 2019



Immagine di Google Maps: prospetto su viale dei Mille - immagine del 2019

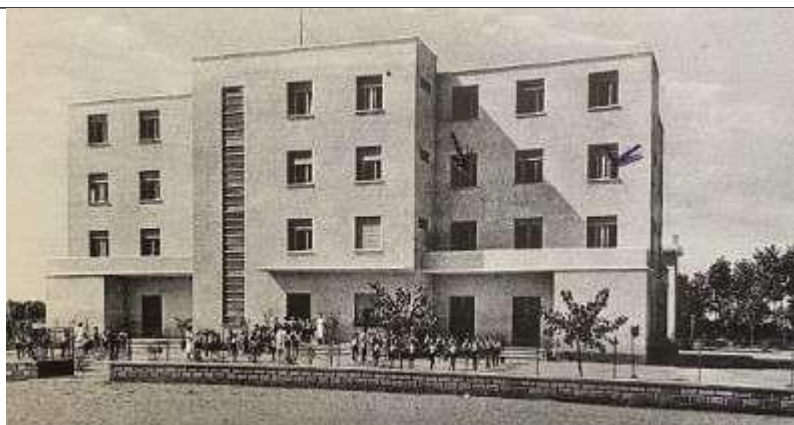


Immagine di Google Maps: immagine del 2019



Immagine di Google Maps: immagine del 2019

L'edificio un tempo noto come "Casa di vacanze Varesina" o "Casa dei Fiori" a Cesenatico era un'istituzione di tipo coloniale (probabilmente una colonia estiva per bambini, gestita dall'Alto Milanese/Varese, come suggerisce il nome).



L'edificio è noto per essere stato una colonia dagli anni '50. Esistono cartoline d'epoca che lo raffigurano, indicando che si trattava di una struttura consolidata. L'attività come colonia è documentata almeno fino agli anni '70. Nel 1992 viene presentato il progetto per il cambio di destinazione d'uso dell'intera struttura che passa dall'essere "Colonia" a "Casa di ferie per anziani e disabili", quindi soggetta a normativa specifica.

L'immagine sotto riportata, indica le superfici degli immobili alla data del 1993 ed è parte integrante agli atti della pratica di Cambio di destinazione d'uso sopra citata.

SUP. COPERTA	: corpo principale	$(18,27 \times 4,25) + (13,15 \times 3,25) + (27,07 \times 16,27) + (4,22 \times 18,27) =$	mq. 639,73
	dependance	$12,50 \times 5,05 =$	mq. 63,13
	servizi piscina	$10,60 \times 2,90 =$	mq. 30,74
	totale		mq. 733,60
SUP. UTILE	: piano terra = sup.coperta-sup.loc.pompe-sup.loc.macchine	$639,73 - (2,73 \times 2,50) - (2,45 \times 2,45) =$	mq. 624,40
		$639,73 - 9,33 - 6,00 =$	mq. 624,40
	piano primo	$(9,96 \times 35,54) + (13,15 \times 3,25) + (6,20 \times 6,70) + (2,10 \times 2,40) =$	mq. 443,30
	piano secondo = piano primo =		mq. 443,30
	piano terzo	$(9,96 \times 35,54) + (13,15 \times 3,25) + (2,10 \times 2,40) =$	mq. 401,76
	totale		mq. 1912,76
SUP. ATTIVITA' COLLETTIVE:	piano terra	$639,73 - 9,33 - 6,00 =$	mq. 624,40
	piano primo	$(6,85 \times 6,20) + (2,10 \times 2,40) + (7,75 \times 3,45) =$	mq. 74,25
		$42,47 + 5,04 + 26,74 =$	mq. 74,25
	piano secondo = piano primo =		mq. 74,25
	piano terzo	$(2,10 \times 2,40) + (7,75 \times 3,45) =$	mq. 31,78
	totale		mq. 804,68

Oggi l'intera struttura ricettiva, composta da tre fabbricati e di ampie dimensioni (superficie utile⁶ circa mq.1.910), versa in stato di completo abbandono. Durante il primo sopralluogo, eseguito il 29 maggio 2025, la sottoscritta, unitamente al custode nominato e coadiuvata dai Carabinieri di Cesenatico, ha potuto verificare tutti gli spazi dell'edificio principale che risultava interamente e liberamente accessibile a chiunque a seguito dell'abbattimento dei tamponamenti degli ingressi realizzati per impedire l'accesso agli estranei. Tutti gli ingressi a all'edificio erano stati chiusi dalla proprietà con tamponamenti in muratura con l'intento di evitare l'utilizzo del bene ai senza fissa dimora.

La fitta vegetazione ha impedito di continuare il sopralluogo negli altri beni presenti sull'area ed oggetto di pignoramento.

Solo successivamente, nel periodo invernale, quando la vegetazione era contenuta e limitata, si è provveduto al successivo sopralluogo per prendere visione degli altri immobili.

⁶ La superficie utile (SU) è la superficie di pavimento di un immobile effettivamente calpestabile, misurata al netto di muri, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte/finestre



29.05.2025



29.05.2025



Le fotografie di questa pagina risalgono al 29.05.2025





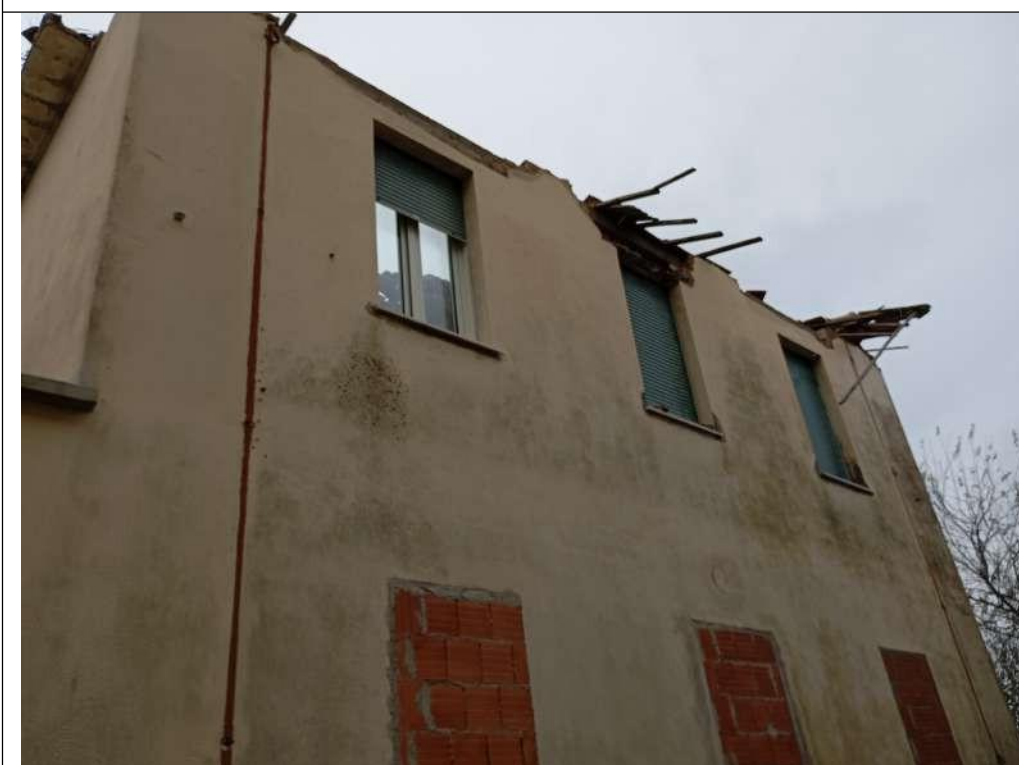






E' stato quindi eseguito un secondo sopralluogo in data 20.11.2025 alla presenza del custode dove la sottoscritta è riuscita a raggiungere gli altri due fabbricati. Il fabbricato abitativo posto sul retro è in pessime condizioni e una parte di tetto (che nel maggio 2025 era ancora integra) è crollata; a causa degli evidenti problemi strutturali dell'edificio e l'accertata presenza di persone che dimorano abusivamente in tale struttura (i tamponamenti sono stati abbattuti anche in questo edificio), la sottoscritta non è entrata all'interno dell'edificio prendendone visione (e verificandone le misure) solamente dall'esterno.





Il terzo fabbricato, un tempo utilizzato a “servizi”, è reso inaccessibile sia dalla fitta vegetazione (che impedisce di arrivare al fronte principale dove si trovano gli ingressi), sia dal tamponamento dei vani finestre che si affacciano sul retro dell’edificio (unica parte visionata e non misurata). Impossibile verificare l’immobile e, soprattutto, ad oggi, è infattibile trovare la “botola” che permetterebbe di scendere al piano sottostante come descritto nelle pratiche edilizie.



Le descrizioni che seguono sono state interamente reperite e riportate dagli atti depositati presso il Comune di Cesenatico e sono parte delle relazioni tecniche della pratiche edilizie presentate.

Relazione tecnica del 1994:

7Per gli spazi individuali, dato che l'immobile sarà utilizzato quasi esclusivamente da persone anziane e disabili, e non da bambini, la sua funzione principale si può equiparare a quella di una struttura alberghiera, così si è tenuto opportuno, per la distribuzione degli spazi individuali fare riferimento agli standard abitativi indicati dalla Legge del 1925 D.R.n.1102, i quali impongono una superficie minima di mq.8 per il primo posto letto e di mq.6 per il secondo e i successivi posti letto...omissis...

L'area cortilizia è completamente pianeggiante e gli spazi sono organizzati in modo che il disabile, tramite percorsi pedonali pavimentati con materiale antisdrucciolevole, possa usufruire direttamente senza problemi alle attrezzature poste all'esterno del fabbricato (parcheggio, piscina, campo polivalente⁸ per attività sportive). Il disabile può accedere direttamente alla piscina senza superare dislivelli dato che il solarium è posto alla stessa quota dell'area cortilizia e può usufruire dei servizi alla piscina (wc con dimensioni 1.80 x 2.90, spogliatoio con dimensioni 2.26 x 2.30) costruiti con dimensioni e caratteristiche per l'uso delle persone con impedita capacità motoria. Il collegamento tra l'area cortilizia di quota 0.00 e il piano terra di quota +0,49 è stato risolto con la creazione di una rampa con pendenza pari all'8% e larga ml.1,70 posta sul fronte dell'edificio. Il piano terra è accessibile ai disabili in tutti i vani ove viene svolta attività collettiva (soggiorno, sala da pranzo, w.c.h., infermeria, ambulatorio) dato che gli spazi di manovra anteriori alle porte (tutte con luce netta minima di cm.80) sono tali da consentire il facile spostamento senza creare problemi alle persone su sedia a ruote. Il piano terra è dotato anche di w.c.h. (1.80 x 1.80) con dimensioni e caratteristiche per l'uso delle persone disabili. L'accesso ai piani superiori è consentito grazie alla presenza di un ascensore a norma, con cabina di dimensioni 1.00 x 1.30, porta di accesso con luce netta di ml.0.90 e con piattaforma anteriore alla porta con dimensioni superiori al minimo consentito di 1.50 x 1.50 in tutti i

⁷ Dalla Relazione tecnica allegata alla pratica di Concessione 92 del 21.05.1994 (Cambio di destinazione d'uso);

⁸ Oggi definito catastalmente "campo da tennis";

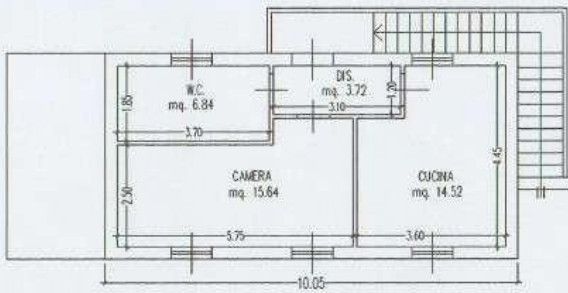
piani. I piani superiori non presentano ostacoli che potrebbero essere fonte di disagio per la mobilità dei disabili, infatti il corridoio principale all'ingresso alle camere è di larghezza pari a ml.1.80 in tutti e tre i piani delle camere, mentre quello secondario è di ml.1.20 nel piano primo e secondo, e di ml.1.05 il secondario del piano terzo. L'ingresso alle camere alle persone su sedie a ruote è consentito grazie a una luce netta della porta di ingresso pari a ml.0.95 garantendo così il facile passaggio ai disabili. Il piano primo e secondo, uguali nella loro distribuzione interna dei vani, sono dotati di una palestra per la riabilitazione motoria degli arti, numero 2 w.c.h. (1.95 x 1.95) e 3 camere con w.c. predisposte e attrezzate per il soggiorno dei disabili, mentre al piano terzo ci sono 4 camere con w.c. predisposte e attrezzate sempre per il perfetto soggiorno dei disabili.

La piscina era ad uso esclusivo dei villeggianti ed era interamente recintata; aveva una superficie di circa mq.72 e appare realizzata in cemento armato con profondità variabile da cm. 80 a cm.140. Dalle relazioni tecniche allegate alle pratiche edilizie, si evince che la stessa era alimentata tramite acquedotto comunale con locale filtri di mq.4,10 interrato in prossimità della piscina e con profondità di mt.1,23, aerato artificialmente.

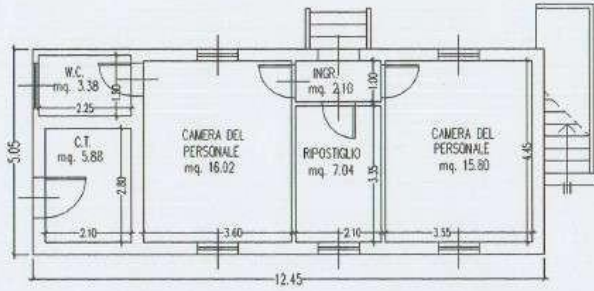
I locali vicini, destinati a servizi, erano un tempo distinti per sesso e così divisi: un wc uomini di mq.5,20 fruibile dai disabili, uno spogliatoio con doccia di mq.5,20, un wc donne di mq.4,14 fruibile dai disabili ed uno spogliatoio con doccia di mq.4,14, oltre a un w.c. di mq.2,85. Questi ambienti erano pavimentati con materiali impermeabili e piastrellati fino a mt.2,00 da terra.

Al di sotto dei servizi, un piano interrato è stato ricavato un deposito a cui si accede mediante botola esterna. La superficie del locale è di mq.46,60 e altezza mt.2,07 .

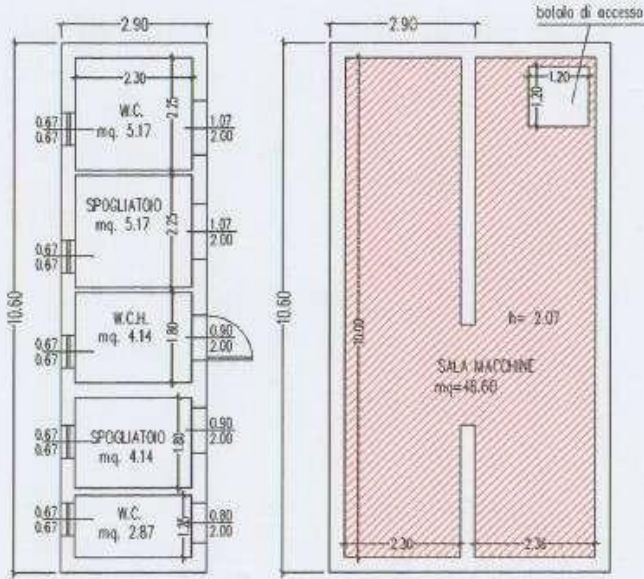
Le misure indicate sono riportate dalle relazioni allegate alle pratiche edilizie presentate.



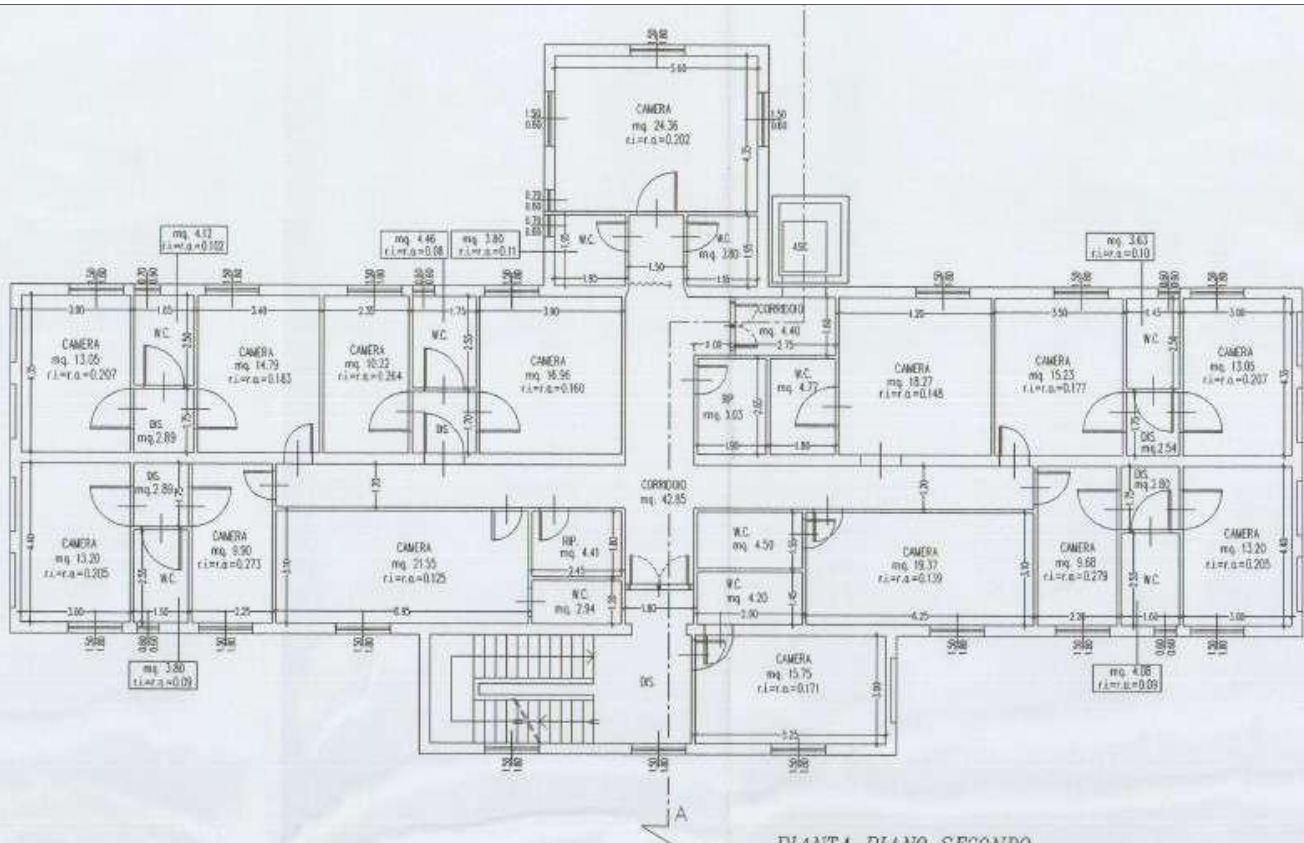
PIANO PRIMO



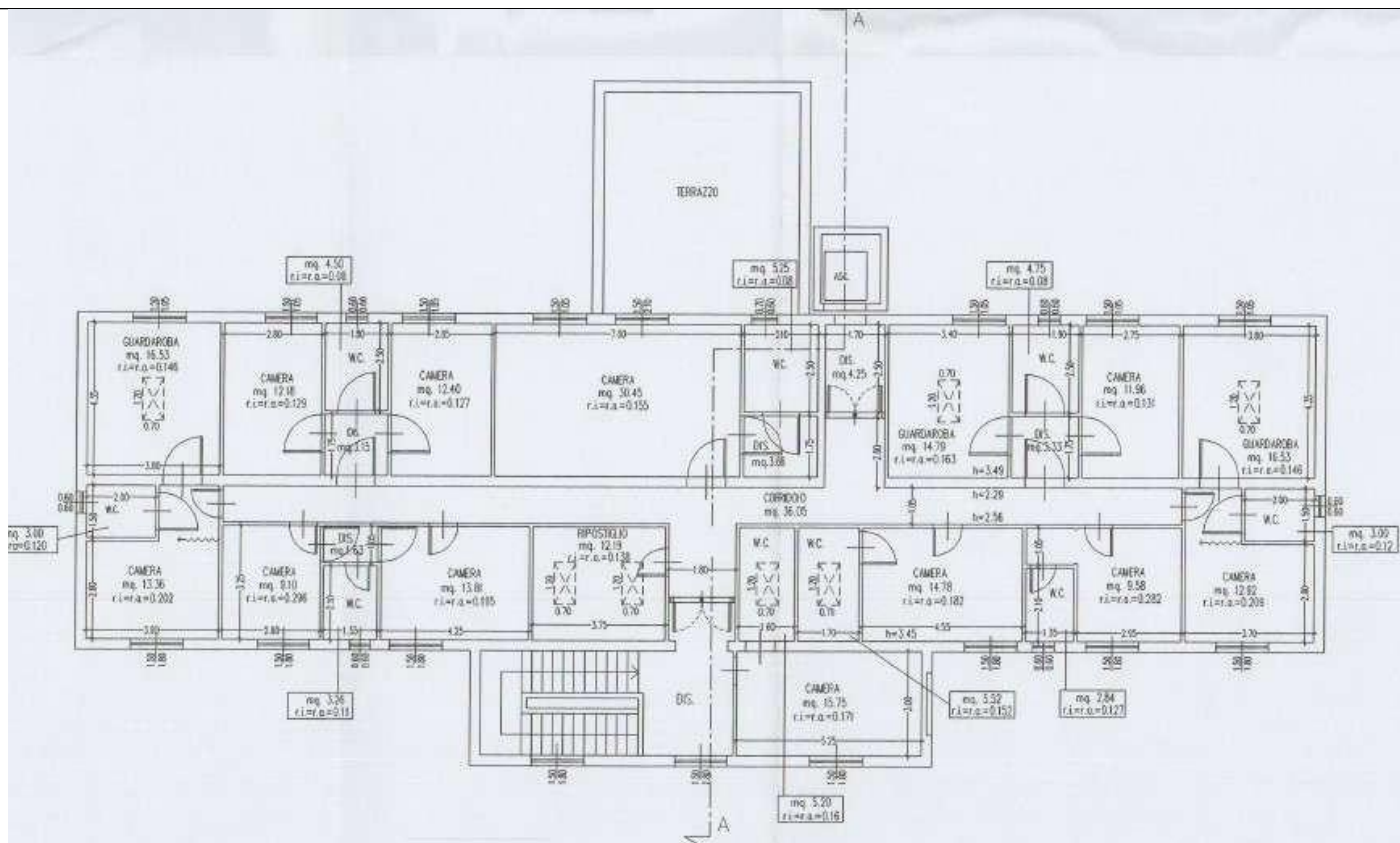
PIANO TERRA



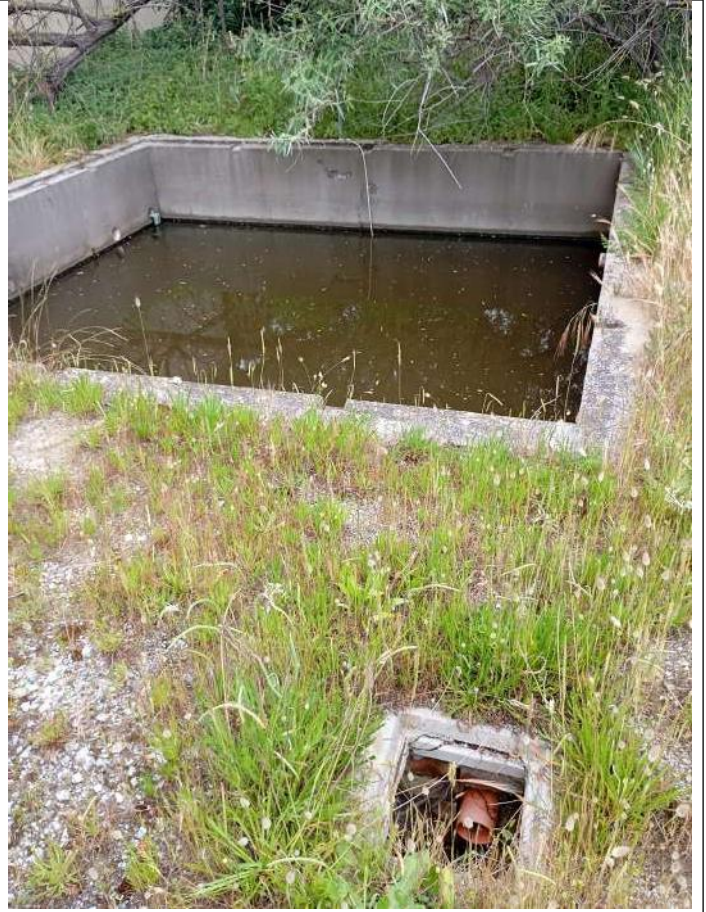
PARTE INTERRATA



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



Quesito 3: verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice esecutata e l'esatta loro provenienza. A tal fine l'esperto risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio, trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. SOLO ove di tale titolo risultasse impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi

COMPLESSO EDILIZIO SITO IN COMUNE DI CESENATICO, VIALE GIOSUÈ CARDUCCI N.272, CENSITO AL FG.31, PART.1000, SUBB.2, 4, 5.

Dalla verifica degli atti la parte debitrice esecutata risulta essere la società:

XXXXXX XXX con sede in , CF/PI: xxxxxxxxxxxx.

La società risulta proprietaria della piena proprietà del complesso immobiliare a seguito di:

Atto di Compravendita

Atto del 05/03/2008 Pubblico ufficiale Dr.Gori Marco Sede Cesenatico (FC)

Repertorio n. 31696 – in atti dal 18/03/2008;

con tale atto la società XXXXXX srl acquista dalla società , con sede a

la piena degli immobili siti in

Comune di Cesenatico, viale Giosuè Carducci n.272.

Quesito 4: accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità, controllando direttamente i registri immobiliari e riferendo se la documentazione in atti sia completa, integrando la stessa se incompleta. Tali verifiche possono essere omesse, qualora il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c. p.c., procedendo comunque alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/ o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato. **In ogni caso l'esperto provvederà ad acquisire, ove non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza e dell'atto di acquisto della proprietà (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.**

Per gli immobili in oggetto, è stato prodotto il Certificato Notarile di cui all'art. 567, comma 2 c.p.c. redatto dal dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, con verifiche fino al 13 giugno 2024.

L'Esperto Stimatore in data 04.11.2025 ha provveduto all'ispezione ipotecaria per immobile presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, in via telematica procedendo alla verifica dell'esistenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni successive alla data di riferimento del suddetto certificato; dal 13.06.2024 al 04.11.2025 non risultano gravare gli immobili successive iscrizioni e o trascrizioni.

L'Annotazione all'Iscrizione n.2180 del 03.09.2013 – con “restrizione di beni” del 12.08.2025, rep.1712/1413, riguarda altri beni, esclusi dalla presente esecuzione immobiliare.

Quesito 5: prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;

Si è presa visione e copia delle Planimetrie Catastali degli immobili di cui all'atto di pignoramento.

Quesito 6: dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti;

Quesito 7: riferisca sullo stato di possesso degli immobili in capo all'esecutato, con indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato (es. contratti di locazione, contratti di comodato, diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.), indicandone le date di inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo previsto e valutandone la congruità in base ai canoni di mercato (ove possibile precisi inoltre le modalità con cui viene corrisposto il canone), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, accertando in quest'ultimo caso presso la competente Agenzia delle Entrate la data del contratto, la data della relativa registrazione, la data di scadenza del contratto, il termine di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato dell'eventuale causa di rilascio in corso; in ogni caso ne acquisisca copia ed alleghi tutti i documenti rinvenuti.

Il complesso immobiliare non è utilizzato dalla proprietà.

Attualmente è risultato aperto e abitato e/o utilizzato da persone non autorizzate e prive di dimora fissa.

Dopo avere eseguito i necessari accertamenti e essersi confrontato direttamente con l'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena e Ravenna, è emerso che sull'immobile non risultano esservi contratti di locazione e/o di comodato.

Quesito 8: provveda a verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi, l'esistenza di formalità, eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D. Lgs. 42/2004, nonché vincoli e/o oneri di qualsiasi altra natura gravanti sugli immobili pignorati, ivi compresi gli eventuali vincoli ed oneri di natura condominiale ed i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o connessi con il loro carattere storico-artistico (es.: vincoli condominiali, vincoli ex T. U. Beni Culturali, vincoli di P.R.G., diritti di prelazione legale, ecc.), che resteranno a carico dell'acquirente;

Dopo le verifiche eseguite presso gli uffici amministrativi, è emerso agli atti che, ad oggi, la struttura in oggetto è adibita a “**casa per ferie**”.

L'attività della “casa per ferie” è regolata dall'art. 7 L.R. 16/2004 e successive modifiche, che definisce le *case per ferie* come strutture ricettive

extralberghiere, ovvero: si definiscono case per ferie quelle strutture attrezzate per soggiorno a fini turistici per persone singole o gruppi, organizzate e gestite senza scopo di lucro, al di fuori dai normali canali commerciali, da Enti pubblici, Associazioni o Enti privati operanti per conseguire finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose o sportive, Enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e loro familiari. All'interno delle stesse possono essere altresì ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o assistiti di altri enti con i quali venga stipulata apposita convenzione.

Tale formalità resterà a carico dell'acquirente. In ogni caso, si evidenzia che nell' "atto di compravendita"⁹ con il quale la società esecutata acquista il bene, viene indicato che *la parte venditrice dichiara di avere presentato al Comune di Cesenatico con istanza protocollo 13917 del 31 maggio 2005 una valutazione preventiva per ottenere il cambio di destinazione urbanistica e che il medesimo Comune, con lettera protocollo n.12580 del 15 maggio 2006 ha espresso parere favorevole al cambio di destinazione previa realizzazione di alcune prescrizioni (realizzazione di parcheggi, demolizione di fabbricato a uso civile abitazione con relativo accorpamento di cubatura).* **Si consiglia l'eventuale potenziale acquirente di confrontarsi con gli uffici tecnici comunali per valutare quanto indicato nell'atto.**

Nell'atto di compravendita del 05.03.2008, per l'immobile in oggetto viene omesso l'"attestato di qualificazione energetica" poichè trattandosi di edificio avente superficie utile maggiore di mq.1000 ma privo di impianto di riscaldamento invernale e di condizionamento estivo ricade nella previsione dell'art.6, comma 1 del DL 192 del 19.08.2005 e succ. modifiche. Oggi, in seguito al DL 192/2005 e succ.modifiche, un edificio con superficie utile maggiore di 1000 mq, anche se privo di impianti di riscaldamento e condizionamento, ricade nella necessità di APE. L'attestato nel 2008 viene invece rilasciato per l'abitazione (alloggio del gestore) che risultava dotata di impianto tradizionale a radiatori.

⁹ Registrato a Cesena il 14 marzo 2008 al n.2875 serie 1T.

Quesito 9: provveda a verificare l' esistenza di formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Non risultano particolari formalità, vincoli od oneri, gravanti sui beni che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Quesito 10: verifichi quale sia l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione dell'immobile, l'esistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, nonché le eventuali spese condominiali insolute nei due anni precedenti alla data della perizia e l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

Il complesso immobiliare non ha spese fisse di gestione.

Quesito 11: verifichi e indichi quale sia la destinazione urbanistica dell'immobile pignorato, **provvedendo ad acquisire ed allegare il certificato di destinazione urbanistica attuale, ove lo stesso sia da allegare al decreto di trasferimento;**

L'immobile ha una destinazione urbanistica a "Casa per ferie" per anziani e disabili. Inizialmente il complesso edilizio era destinato a "colonia" e, successivamente, il cambio di destinazione d'uso *si è operato in riferimento all'art.36 paragrafo 2 (zone per insediamenti produttivi terziario) punto C (colonie esistenti) del Vigente PRG del Comune di Cesenatico il quale consente la trasformazione degli edifici attualmente utilizzati a colonie, purchè si rispettino la suddivisione tra gli spazi di attività collettiva ed individuale come dai parametri imposti nell'art.36 paragrafo 2 punto A del Vigente PRG del Comune di Cesenatico. ...omissis...*¹⁰ Di fatto, agli atti, oggi il complesso edilizio ha destinazione urbanistica "Casa per ferie" con tutti i vincoli che tale assegnazione prevede; si ritiene quindi **fondamentale** il confronto tra l'eventuale acquirente interessato al bene ed il comune di Cesenatico per valutare quanto e cosa sia possibile realizzare ad oggi nell'edificio.

¹⁰ Dalla Relazione tecnica allegata alla pratica di Cambio d'Uso del 1994;

Quesito 12: provvederà inoltre ad acquisire il certificato di destinazione urbanistica aggiornato da allegare al decreto di trasferimento non appena il professionista delegato alle operazioni di vendita gli comunicherà l'intervenuta vendita del bene immobile pignorato, ove quello precedente avesse perso di validità;

La sottoscritta, se richiesto, provvederà ad acquisire e depositare il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Quesito 13: per i fabbricati, verifichi la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, per i terreni verifichi la destinazione urbanistica descrivendo tutte le caratteristiche e i vincoli di zona a cui è soggetto il bene; in mancanza di tali prescrizioni, dica se il bene sia condonabile ai sensi di legge, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

Dall'atto di compravendita risulta che la costruzione del complesso edilizio è iniziata in data antecedente al 1 settembre 1967 e che, per l'immobile in oggetto, è stata richiesta Concessione a Sanatoria il 31 maggio 1986, prot.11648, rilasciata ai sensi dell'art.13 legge 28 febbraio 1985, n.47, il 21 maggio 1994 e relativo Certificato di Agibilità n.37/1996 il 21 maggio 1996 e il Certificato di Agibilità n.112/1998 il 14 agosto 1998, come sotto indicati:

- Concessione Edilizia n.92 del 21.05.1994 relativa a lavori di SANATORIA art.13 L.47/85 per l'avvenuto cambio di destinazione d'uso dell'edificio da "colonia marina" a "casa per ferie" per anziani e disabili.
- Certificato di Agibilità della "Casa per ferie" n.47/1996 prot.18022/94 rilasciato il 21.05.1996;
- Certificato di Agibilità n.112/1998 relativo alla "piscina con servizi" del 14.08.1998.

Nell'atto di compravendita con il quale la società esecutata acquista i beni in oggetto, viene indicato che è stata richiesta Concessione a Sanatoria il 10 dicembre 2004, pratica 297, protocollo 30530; in relazione alla domanda sono stati pagati:

- € 2.539,80 a titolo di prima rata dell'oblazione
- € 846,60 a titolo di quota integrativa di oblazione
- € 74,40 per i Diritti di Segreteria con versamento effettuato il 9.12.2004;
- € 443,16 a titolo di oneri di urbanizzazione primaria con versamento effettuato il 9.12.2004;
- € 358,96 a titolo di oneri di urbanizzazione secondaria primaria con versamento effettuato il 9.12.2004;
- € 3.976,76 a titolo di Costo di Costruzione con versamento effettuato il 9.12.2004;
- € 2.963,10 a titolo di seconda rata dell'oblazione con versamento effettuato il 31.05.2005;
- € 2.963,10 a titolo di terza e ultima rata dell'oblazione con versamento effettuato il 10.11.2005;

In relazione a dette domande di concessione, la parte venditrice dichiara che gli abusi di cui è richiesta la sanatoria non configurano le fattispecie della assenza di titolo edilizio abilitativo o di totale difformità dallo stesso e non incidono sulla commerciabilità del fabbricato.

Il Condono Edilizio di cui sopra, si chiude positivamente nel 2008 con:

- Titolo Abilitativo in Sanatoria n.174 relativa alla pratica 297, protocollo 30530 del 2004, rilasciato in data 28.08.2008.

Non risultano ulteriori interventi e/o pratiche relativi all'immobile.

Quesito 14: in caso di opere abusive, proceda l'esperto al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del d.P.R. 6.6.2001, n. 380, precisando gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, verifichi se gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto d.P.R. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Come anticipato, il sopralluogo è stato eseguito internamente, solamente nell'edificio principale, mentre gli altri fabbricati secondari sono stati visionati solamente dall'esterno per i motivi sopra esposti.

Il fabbricato principale, non sembra presentare difformità particolarmente rilevanti se non l'abbattimento di alcuni tramezzi (in alcuni casi la demolizione di alcune porzioni in muratura semplice appare eseguita da terze parti come atto vandalico). L'E.S. dato lo stato in cui versa l'immobile, non ha eseguito rilievo strumentale ma ha preso solo visione dei vani e dello stato esistenti.

Quesito 15: Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto del debitore sul bene pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

I beni pignorati non sono derivanti da censo, livello o uso civico.

Quesiti 16/17: verifichi, per i fabbricati, se siano già dotati di Attestazione della Prestazione Energetica, provvedendo in caso positivo ad allegarne una copia o a indicarne la classificazione; ove il fabbricato non fosse ancora dotato di A.P.E., l'esperto provvederà a predisporre direttamente (ovvero a far predisporre a tecnico abilitato) la suddetta attestazione

Si è provveduto a redigere le Attestazioni di Prestazione Energetica relative ai beni immobili:

- Immobile a Cesenatico censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.2 cat.A/4 – *Abitazione di tipo popolare*, consistenza 3 vani;

L'immobile era sprovvisto di certificazione energetica; si è provveduto alla redazione del certificato.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica n.00625-003454-2026 rilasciato il 16/01/2026 e valido fino al 16/01/2036 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "G".

- Immobile a Cesenatico censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.4 cat.D/2 – *Alberghi e pensioni*, consistenza - ;

L'immobile a Cesenatico censito al NCEU, al Fg.31, part.1000, sub.4, era sprovvisto di certificazione energetica; si è provveduto alla redazione del certificato.

Dall'Attestato di Prestazione Energetica n.00625-003421-2026 rilasciato il 16/01/2026 e valido fino al 16/01/2036 risulta che l'immobile ha un indice di prestazione energetica globale pari a "G".

Quesito 18: qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento;

Le planimetrie catastali del fabbricato risultano corrette.

Quesito 19: qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento. Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all' adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati), salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti

Non sono state rilevate variazioni e/o cambi d'uso relativamente alla tipologia edilizia dei beni, tali da presentare variazioni colturale o cambi d'uso.

Quesito 20: proceda alla stima dei singoli beni pignorati, attenendosi, per la determinazione del valore di mercato, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo (tenendo conto anche degli standards internazionali ed europei di valutazione IVS ed EVS e dei parametri OMI), esponendo analiticamente e in misura distinta gli adeguamenti e le correzioni apportate al valore di stima per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, per le eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni a carico dell' acquirente, nonché per la riduzione di valore dovuta all' assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(da effettuarsi nella misura forfetaria predeterminata del 10% sul valore finale)**;

20.01 CRITERI ADOTTATI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni (ovvero del più probabile valore di mercato), si ritiene opportuno servirsi del metodo di raffronto. Tale criterio costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la localizzazione, lo stato di conservazione, la consistenza superficiaria dei beni, il numero delle camere delle strutture ricettive da confrontare ed altro ancora. Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto e della situazione attuale del mercato immobiliare (grado di commerciabilità dell'immobile rapportato a scala comparativa basata sui seguenti gradi di commerciabilità: molto basso; mediocre; normale, discreto, ottimo) rapportata ad immobili aventi medesima destinazione d'uso e tenuto ulteriormente conto di quant'altro possa influire ai fini della corretta determinazione del valore di stima.

L'immobile viene stimato “a corpo” e non “a misura”, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le annesse pertinenze, servitù e quant'altro.

Considerato che il compendio immobiliare, pur avendo complessivamente un carattere ricettivo, è costituito anche da immobili residenziali, si è optato per due tipologie estimative basate sia sui dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare OMI utilizzato per la parte immobiliare attribuibile a residenza,

sia sul Market comparison approach MCA utilizzato per la parte immobiliare ricettiva.

20.01.1 Valutazione struttura ricettiva

Il criterio seguito nella stima dei beni sarà quello del "*market comparison approach*" (MCA) che utilizza i dati di immobili comparabili oggetto di transazioni recenti su ricerca puntuale e su rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate.

L' MCA è la metodologia di stima immobiliare che si basa sul confronto diretto dell'immobile da valutare (il "Subject") con immobili simili (i "Comparabili") venduti di recente nel medesimo mercato, applicando aggiustamenti per le differenze di caratteristiche (posizione, stato, dimensione, ecc.) per determinare il valore finale, un processo supportato da tabelle di sintesi e calcoli dei "prezzi marginali".

Il principio fondamentale è che "*il mercato fisserà il prezzo per un immobile nello stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili*" e la differenza di prezzo fra due immobili è funzione delle differenze presentate dalle loro caratteristiche.

La domanda e l'offerta di beni complessi come gli immobili, comprendono un prezzo relativo per ciascuna caratteristica fino al raggiungimento del prezzo totale che viene definito pari alla somma dei prezzi di ognuna delle caratteristiche del bene.

Fra i diversi parametri da utilizzare per la stima dei beni vanno analizzati e considerati le seguenti peculiarità del compendio immobiliare:

- Collocazione geografica: Cesenatico "zona Levante" a pochi metri del mare.
- Compendio immobiliare formato da struttura ricettiva di n.4 piani, dependance di n. 2 piani con camere per il personale al piano terra e appartamento al piano superiore, piscina e annessi servizi attrezzati con annesso deposito interrato.
- Area di mq 5.339 interamente recintata, comprensiva delle sagome dei fabbricati e dell'area gioco, delimitata su due lati contrapposti dai viali Carducci e Mille.

- Contesto urbanistico di tipo turistico-alberghiero con predominanza di strutture alberghiere da riqualificare.
- Ottima accessibilità carrabile e pedonale e adeguata a diversamente abili.
- Epoca di costruzione ante 1967 ma oggetto di interventi manutentivi negli anni successivi con cambio di destinazione d'uso da "colonia" a "casa per ferie" nel 1992.
- Certificato di Agibilità della "Casa per ferie" n.47/1996 prot.18022/94 rilasciato il 21.05.1996; Certificato di Agibilità n.112/1998 relativo alla "piscina con servizi" del 14.08.1998.
- Presenza di ascensore.
- Tipologia edilizia funzionale all'uso ricettivo con ampia area esterna.
- Numero complessivo di camere (43 + 2 per il personale)
- Impianti e stato di conservazione pessimo.
- Complesso immobiliare completamente da ristrutturare.

In generale, si precisa che il mercato immobiliare delle strutture turistico-ricettive-alberghiere, dopo anni di crisi del settore, ha avuto una costante riduzione dei valori di mercato e negli ultimi anni gli analisti rilevano una stabilizzazione dei prezzi con aumento delle transazioni.

A queste condizioni di generale crisi del mercato immobiliare si sommano le peculiarità di ogni singolo immobile in vendita, e, nel caso in esame, il pessimo stato di conservazione della struttura in un contesto urbanistico da riqualificare e il vincolo della tipologia di utenza, non riescono a controbilanciare l'ottima posizione geografica in cui si trova il complesso edilizio.

In relazione ai parametri di vendibilità, pertanto è possibile ipotizzare un grado di appetibilità mediocre da parte del mercato immobiliare e, in questo caso, caratterizzato da una contenuta nicchia di acquirenti. Si aggiunge che, nella zona, sono molteplici gli stabili simili in stato di completo abbandono.

"Market Comparison Approach" (MCA)

COMPARABILE N°1 – x : € 24.809,16/camera

via Euclide, 5 - Villamarina di Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 30.12.2021

Albergo di n. 3 piani formato da n. 28 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 2 senza balcone/bagno esclusivi e n. 8 con balcone e bagno cieco.

Via Euclide n.5 Villamarina di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 40 Part. 226 Sub 3 e Catasto Terreni Foglio 40 Part. 226 (ente urbano di mq 771).

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 650.000,00.

I precedenti autorizzativi sono Licenza edilizia 1970, 1973 e 1975 – Concessione Edilizia N. 1979, 1982 e 1987 – Autorizzazione Edilizia 1988 – Concessione in Sanatoria 1993 – DIA 2008 – Permesso di Costruire 2009 e SCIA di variante 2012 (abitabilità non presente).

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "non determinabile" per assenza dell'impianto di riscaldamento.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo utilizzabile, con finiture architettoniche molto datate e area esterna non adeguata.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°1 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 50% le camere senza bagno/balcone e del 10% quelle con bagno cieco; da ciò si ottiene un valore unitario parametrato di n. 26,2 camere.

Perciò il valore unitario di compravendita risulta pari a € 650.000,00/26,2= € 24.809,16/camera

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°1 ricade nello stesso contesto geografico, risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non ha l'impianto di riscaldamento e presenta simili interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni pur essendo sprovvisto di abitabilità.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°1 non è dotato di piscina, non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, non è dotato di ascensore, e presenta un'area esterna non adeguata, pertanto il l'E. Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/-20% per la mancanza di ascensore e l'area esterna inadeguata;

da ciò € 24.809,16 + 20% + 10% + 20% = € 37.213,74/camera

COMPARABILE N°2 – x: € 23.515,98/camera

viale Carducci n. 328 – Villamarina di Cesenatico (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2019

Viale Carducci n.328 Villamarina di Cesenatico distinto in Catasto Urbano al Foglio 40 Part. 178 Sub 5, 213 graffato 9 e Part. 178 Sub 6, 213 graffato 10.

Albergo di n. 4 piani formato da n. 20 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 2 singole, 2 con bagno cieco e un'abitazione a piano terra corrispondente a 3 camere.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 515.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967, Licenza edilizia 1961 e 1974, Abitabilità 1962, – Concessione Edilizia N. 1977 e 1980 – Abitabilità 1983 – Autorizzazione Edilizia 1997 - Sanatoria 1995 e SCIA in sanatoria 2019.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "F" indice di EPgl,nren pari a 219,71 Kwh/m2anno.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo non utilizzabile, con finiture architettoniche molto datate e area esterna non adeguata.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°2 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 45% le camere singole e del 10% quelle con bagno cieco, si ottiene un valore unitario parametrato di n. 21,9 camere.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari a € 515.000,00/21,9= € 23.515,98/camera

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°2 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non ha l'impianto di riscaldamento e presenta simili interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni con abitabilità.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°2 non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, non è dotato di piscina, presenta uno stato conservativo non utilizzabile, non è dotato di ascensore e ha un'area esterna non adeguata, pertanto il l'E. Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per le finiture architettoniche molto datate, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/-20% per la mancanza di ascensore e l'area esterna inadeguata;

da ciò € 23.515,98 +20% + 10% + 10% +20% = € 37.625,56/camera

COMPARABILE N°3 – x : € 18.768,33/camera

viale delle Nazioni n. 124 – Gatteo Mare (FC)

ATTO DI COMPRAVENDITA del 04.12.2019

Via delle Nazioni n. 124 Gatteo Mare (FC) distinto in Catasto Urbano al Foglio 1 Part. 107 Sub 10 e sub 11.

Albergo di n. 4 piani formato da n. 33 camere con bagno e balcone esclusivi, di cui 9 con bagno cieco e un'abitazione a piano terra rialzato corrispondente a 2 camere.

Il valore della proprietà indicato nell'atto è pari a € 640.000,00.

I precedenti autorizzativi sono edificio ante 1967, Licenza edilizia 1968, Sanatoria del 1989, 1994 e 2008 – Concessione Edilizia del 1995 – Varianti del 1998, 2008, 2011 e 2013 – CIL del 2015 e Abitabilità del 1962, 1973 e 2017.

L'attestato di Prestazione Energetica classifica l'edificio in classe "non determinabile" per assenza dell'impianto di riscaldamento.

Inseguito all'esame dei documenti reperiti in fase di ricerca, al momento della compravendita l'immobile comparabile in oggetto si trovava in stato conservativo utilizzabile, con finiture architettoniche normali e area esterna inesistente.

Le dotazioni dedotte dalle planimetrie reperite dell'immobile comparabile N°3 si possono parametrare con la proprietà oggetto di relazione tecnico estimativa e ragguagliando del 10% le camere con bagno cieco, si ottiene un valore unitario parametrato di n. 34,1 camere.

Da ciò il valore unitario di compravendita risulta pari a € 640.000,00/34,1 = € 18.768,33/camera

Come quello in esame, l'immobile comparabile N°3 risale alla stessa epoca di costruzione (ante 1967), non ha l'impianto di riscaldamento, presenta similari interventi di manutenzione straordinaria effettuati negli anni con abitabilità finale.

La classificazione energetica non è comparabile in quanto gli attestati di prestazione energetica, essendo compilati con dati di impianti assenti, sono stati elaborati con differenti metodologie di calcolo.

A differenza di quello in esame invece, l'immobile comparabile N°3 si trova in un contesto geografico peggiore dal punto di vista turistico (Gatteo Mare invece di Cesenatico), non appartiene ad un vero complesso alberghiero competitivo, non è dotato di piscina, pertanto il CTU Stimatore ritiene che la differenza di valore sia +/- 20% per l'assenza di piscina, +/- 10% per la struttura alberghiera poco competitiva come numero di camere/servizi e +/- 10% per il contesto geografico peggiore di Gatteo Mare;

da ciò € 18.768,33 +20% +10% + 10% = € 26.275,662/camera

CONCLUSIONI

Considerando i criteri adottati sopra elencati e le diverse fonti d'informazione (atti di compravendita comparabili con riferimento agli standard internazionali/europei -IVS/EVS), il valore unitario di riferimento per la proprietà oggetto di stima, è:

$$€ (37.213,74 + 37.625,56 + 26.275,662) / 3 = € 33.704,98 \text{ camera}$$

Il numero di camere e le dotazioni, desumibili anche dalle planimetrie allegate, saranno ragguagliate in riferimento alla loro destinazione urbanistica, alle caratteristiche tipologiche, tecniche e/o dimensionali, da apposito coefficiente di ponderazione o ragguaglio parametrato. Le dotazioni interessate sono n. 43 camere di cui n. 4 con terrazzo, n. 10 con bagno cieco, con palestra e piscina.

A tale scopo quindi viene introdotto un coefficiente del 5% in meno per le camere senza balcone, del 10% in meno per le camere con bagno cieco, del 5% in più per la presenza di palestra, del 5% in più per la presenza di piscina.

Pertanto ai fini della valutazione il numero delle camere complessivo è pari a n. 43.

$$€ 33.704,98 / \text{camera} \times n.43 = € 1.449.314,14$$

§ § §

20.01.2 Valutazione palazzina esterna

In considerazione dei valori OMI indicati, applico coefficienti di riduzione e di aumento in relazione alle caratteristiche dei beni, tenendo conto dello stato di conservazione, degli impianti, della posizione all'interno del territorio urbanizzato, della distribuzione interna dei locali, delle destinazioni d'uso definite dagli strumenti urbanistici del Comune. Tenuto quindi conto del valore medio pari a € 3.700,00/mq, applicandovi coefficienti in base alle caratteristiche ed allo stato del bene in oggetto, e valutandone un interesse basso del mercato immobiliare, si stima il bene.

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 1

Provincia: **FORLI'**

Comune: CESENATICO

Fascia/zona: Periferica/ZONA COSTIERA DI LEVANTE FRA VIALE ZARA E VIALE DELLE NAZIONI, VALVERDE, VILLAMARINA **Codice di zona:** D3 **Microzona catastale n.:** 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili **Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3200	L
Abitazioni civili	Ottimo	3100	4300	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	2100	2500	L
Box	NORMALE	1500	1800	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	2900	L

Considero un valore di € 3.700,00/mq.

Valutazione palazzina e servizi esterni

Considerato che il piano terra della palazzina è strettamente collegato alla struttura ricettiva, applico un coefficiente di 0,60 al valore ottenuto. Considerato che la residenza è posizionata a pochi metri dalla spiaggia, si ritiene congruo applicare un coefficiente di 1,40.

Considero un coefficiente pari a 0,40 per la tipologia dei servizi esterni.

Palazzina Piano terra

$$\text{mt.}[(12,75 \times 5,05 - 8,28) + 8,28 \times 0,20] \times 0,60 \times \text{€ } 3.700,00/\text{mq} = \text{€ } 128.234,97$$

Palazzina Piano primo

$$\text{mt.}10,05 \times 5,05 \times \text{€ } 3.700,00/\text{mq} \times 1,40 = \text{€ } 262.897,95$$

$$\text{Sommano } \text{€ } 128.234,97 + \text{€ } 262.897,95 = \text{€ } 391.132,92$$

Servizi Piano terra e piano interrato

$$\text{mt.}[(10,60 \times 2,90) + (10,60 \times 5,30 \times 0,20)] \times 0,40 \times \text{€ } 3.700,00/\text{mq} = \text{€ } 62.124,48$$

Valutazione area esterna

$$\text{mq.}5.339,00 - (670 + 63 + 31) = \text{mq.}4.575,00$$

$$\text{mq.}4.575,00$$

$$(670 + 63 + 31) (30\%) = \text{mq.}230 * \text{€ } 3.700,00 * 10\% = \text{€ } 85.100,00$$

$$\text{€ } 1.449.314,14 + \text{€ } 391.132,92 + \text{€ } 62.124,48 + \text{€ } 85.100,00 = \text{€ } 1.987.671,54$$

Applico il coefficiente pari a 0,40 per lo stato di degrado in cui versa tutto il complesso edilizio ed ottengo:

$$\text{€ } 1.987.671,54 * 0,40 = \text{€ } 795.068,61$$

Il più probabile valore di mercato dell'immobile valutato a corpo, non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con i vincoli, le pertinenze e le servitù attive e passive, risulta pari ad € 795.068,61

Valore di mercato.....€ 795.000,00

Riduzione del valore (in misura forfettaria predeterminata del 10% sul valore) dovuta all'assenza della garanzia di vizi del bene venduto ed ottengo € 715.500,00

Valore ridotto.....€ 715.500,00

§ § §

Valore locativo

Il Valore di locazione proposto per il lotto, è riferito allo stesso immobile considerandolo accessibile e utilizzabile, con impianti a norma e certificati secondo le vigenti leggi in materia, oltre che regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Valutazione valore locativo della palazzina e servizi esterni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	2500	3200	10,4	13,3	L
Abitazioni	Ottimo	3100	4300	13	16,1	L
Abitazioni di tipo	NORMALE	2100	2500	8,7	10,4	L
Box	NORMALE	1500	1800	6,2	7,8	L
Ville e Villini	NORMALE	2400	2900	10	12,1	L

Considerando che i valori di locazione medi per le civili abitazioni in quella zona variano da € 13/mq a € 16,1/mq. mensili, si ritiene di optare per un valore mediato di locazione pari ad € 14,55/mq. mensile, per cui si ottiene:

Palazzina Piano terra

$$\text{mt.}[(12,75 \times 5,05 - 8,28) + 8,28 \times 0,20] \times 0,60 \times \text{€ } 14,55/\text{mq} = \text{€ } 504,28$$

Palazzina Piano primo

$$\text{mt.}10,05 \times 5,05 \times \text{€ } 14,55/\text{mq} \times 1,40 = \text{€ } 1.033,83$$

Sommano € 1.538,11

Servizi Piano terra e piano interrato

$$\text{mt.}[(10,60 \times 2,90) + (10,60 \times 5,30 \times 0,20)] \times 0,40 \times \text{€ } 14,55/\text{mq} = \text{€ } 244,30$$

Valutazione valore locativo struttura ricettiva

La struttura è idonea alla locazione di tipo annuale permanente e sulla base delle ricerche di mercato in strutture similari, il valore di locazione per camera oscilla da € 1.600,00 ad € 2.000,00 in funzione del livello di finiture e di stato di conservazione dell'immobile. Sulla base dei criteri analizzati al Punto 20.01, il CTU Stimatore, ritiene che il valore più appropriato sia quello inferiore e pari ad € 1.600,00 con un canone annuo complessivo pari ad € 1.600,00 X 43 (camere) = € 68.800,00 da considerare per un anno intero e pertanto € 5.733,00 al mese.

Sommando i valori ottenuti € 1.538,11 + € 244,30 + € 5.733,00 si ottiene un valore locativo mensile di € 7.515,41

Si ritiene congruo un valore locativo pari ad € 7.500,00/mensili.

§ § §

Quesito 21: nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, accerti il nominativo di tutti gli altri comproprietari, valuti se gli immobili siano comodamente divisibili in natura ovvero se la divisione possa comportare uno svilimento del valore o della destinazione economica; provveda, in caso di comoda divisibilità, a predisporre uno o più progetti di divisione formando lotti corrispondenti al valore di ciascuna quota e indicando il costo delle opere eventualmente necessarie per addivenire alla divisione, con previsione degli eventuali conguagli in danaro ove non sia possibile la formazione in natura di porzioni di valore esattamente corrispondente alle quote; PROVVEDA INOLTRE A VERIFICARE L'ESISTENZA DI CREDITORI ISCRITTI, di ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI SULL'INTERO IMMOBILE, ANCHE CON RIFERIMENTO ALLE QUOTE NON PIGNORATE;

Il pignoramento è sulla piena proprietà.

Si fa presente che, dopo avere eseguito le verifiche relative all'esistenza di creditori iscritti, alla data del 08.01.2026, risultano ulteriori creditori intervenuti .

	Creditore Iscritto non intervenuto	
	Creditore Intervenuto	

Quesito 22: evidenzi tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero di vani...), indicando anche il valore locativo dell'immobile;

Complesso edilizio a carattere ricettivo, denominato "Casa di Vacanze Varesina" o "Casa dei Fiori", sito in comune di Cesenatico, a confine con Viale Carducci e Viale Dante, e con accesso principale e carrabile da viale Giosuè Carducci n.272. La struttura è composta da due corpi di fabbrica principali dei quali, il primo, adibito a "casa per ferie", è distribuito ai piani terra, primo, secondo e terzo, mentre il secondo, distribuito su due livelli e con ingressi

indipendenti, è adibito a alloggio padronale al piano primo, e ad alloggio del personale al piano terra. Un terzo fabbricato esterno è definito a servizi al piano terra con deposito al piano interrato.

Il tutto sorge su un'area complessiva di mq. 5.339, interamente recintata dove sono situati un campo sportivo polifunzionale e una piscina.

Ad oggi il compendio immobiliare versa in uno stato di degrado e di completo abbandono.

Quesito 23: precisi se gli immobili pignorati siano vendibili in lotto unico o in più lotti, provvedendo in questo caso, nel formare i lotti, anche a predisporre i necessari frazionamenti o accatastamenti e ad evidenziare l'esistenza di particelle comuni a più lotti, la presenza di servitù attive e passive, la necessità di costituirle etc.;

Per la distribuzione attuale dei beni e la loro conformazione, la scrivente ritiene opportuno proporre la vendita della proprietà in un unico lotto così distinto:

Lotto Unico:

Piena proprietà di complesso edilizio a carattere prevalentemente ricettivo, posto in Comune di Cesenatico, viale Giosuè Carducci n. 272, identificato al: NCEU di detto Comune al foglio 31, part.lla 1000, sub 2, cat.A/4, vani 3, NCEU di detto Comune al foglio 31, part.lla 1000, sub 4, cat.D/2, NCEU di detto Comune al foglio 31, part.lla 1000, sub 5, Corte.

Quesito 24: acquisisca il numero di codice fiscale del debitore esecutato;

Quesito 25: acquisisca copia del certificato di stato civile del debitore esecutato e, ove risulti coniugato, copia integrale dell'estratto di matrimonio dal quale risultino le annotazioni relative al regime patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni matrimoniali, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Si tratta di società.

Quesito 26: acquisisca inoltre il certificato storico di residenza degli occupanti l'immobile pignorato, ove diversi dal debitore esecutato o familiari, autorizzando espressamente l'esperto a richiedere al Comune competente il rilascio di copia di tali documenti;

Gli immobili sono liberi;

Quesito 27: Verifichi presso la Cancelleria civile del tribunale la pendenza di cause relative alle eventuali domande giudiziali risultanti trascritte sull'immobile oggetto di pignoramento nonché la data di emissione ed il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa familiare al genitore affidatario dei figli che risulti occupare l'immobile pignorato (acquisendone copia);

Non risultano Domande Giudiziali trascritte sugli immobili oggetto di stima;

Quesito 28: provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I. V. A.); nel caso di doppio regime, provveda a suddividere il valore dell'immobile a seconda del regime fiscale al quale è soggetto;

La vendita del complesso edilizio è soggetta a imposta di registro;

Quesito 29: formuli tempestivamente eventuale istanza di proroga del termine di deposito della perizia, in caso di assoluta e motivata impossibilità di rispettare il termine concesso;

E' stata richiesta proroga del termine di deposito della Perizia ;

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato “a corpo” e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come segue:

VALUTAZIONE DELLA PIENA PROPRIETA'

Valore complessivo.....	€ 795.000,00
Valore ridotto (del 10% sul valore).....	€ 715.500,00
Valore di locazione.....	€ 7.500,00/mese

Elenco Allegati alla perizia depositata telematicamente:

All.1 Visure Catastali

All.2 Planimetrie Catastali

All.3 Ispezione ipotecaria

All.4 Attestazione di Prestazione Energetica degli edifici

All.5 Atto di Compravendita

Allegato A

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

Forlì, 17.01.2026

L'ESPERTO ESTIMATORE

(arch. Giulia Misirocchi)