

**Ingegnere ANDREA TOMIDEI  
STUDIO TECNICO**

C.so A. Diaz n. 21 - 47121 FORLI' - Cell. 328 8828513 -  
C.F. TMD NDR 81H17 D704Y - Partita I.V.A. - C.F. 03853730400  
Ing.atomidei@gmail.com - [andrea.tomidei@ingpec.eu](mailto:andrea.tomidei@ingpec.eu)

**TRIBUNALE ORDINARIO DI FORLI'**

**Esecuzione Immobiliare n° 194/2024**

**promossa da**

**... OMISSIS ...**

**contro**

**... OMISSIS ...**

**\*\*\***

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. FABIO SANTORO**

**\*\*\***

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**con**

**ALLEGATI**

**\*\*\***

**ESPERTO DESIGNATO: Ing. Andrea Tomidei**

## SOMMARIO

01	COMUNICAZIONE INVIATA ALL'ESECUTATO .....	pag. 3
02	IDENT., DATI CATAST., CONFINANTI, DATI PIGN. E NOTA, DESCRIZIONE IMMOBILE .....	pag. 4
02.1	IDENTIFICAZIONE DEI BENI e CONFINI .....	pag. 4
02.2	DATI CATASTALI ATTUALI .....	pag. 6
02.3	DATI CATASTALI NEL PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE .....	pag. 7
02.4	DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI .....	pag. 7
02.5	RAPPRESENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	pag. 25
03	PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI, TITOLO PROVENIENZA, VERIFICA VENTENNIO .....	pag. 65
03.1	PROPRIETA' .....	pag. 65
03.2	TITOLO PROVENIENZA DEI BENI .....	pag. 65
03.3	TITOLI ANTECEDENTI FINO A COPRIRE IL VENTENNIO .....	pag. 66
04	ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI .....	pag. 67
05	PLANIMETRIE CATASTALI .....	pag. 68
06	OMISSIONI FISCALMENTE RILEVANTI .....	pag. 68
07	STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	pag. 68
08	FORMALITA', VINCOLI PAESAGGISTICI, IDROGEOLOGICI, FORESTALI .....	pag. 69
09	FORMALITA', VINCOLI ed ONERI ANCHE CONDOMINIALI .....	pag. 71
10	SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE .....	pag. 72
11	DESTINAZIONE URBANISTICA E C.D.U. ....	pag. 72
12	ACQUISIZIONE CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA .....	pag. 72
13	PRECEDENTI AUTORIZZATIVI e ABITABILITA' .....	pag. 73
14	OPERE ABUSIVE .....	pag. 76
15	GRAVAMI SUI BENI PIGNORATI .....	pag. 78
16	ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	pag. 78
17	ESENZIONE OBBLIGO DOTAZIONE A.P.E. ....	pag. 79
18	NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO .....	pag. 80
19	NECESSITA' VARIAZIONI COLTURALI O CAMBI D'USO .....	pag. 80
20	STIMA DEGLI IMMOBILI - CRITERI, FONTI INFORMAZIONI, SUPERFICI COMMERCIALI, DETERMINAZIONE VALORI DI STIMA .....	pag. 81
20.1	CRITERI ADOTTATI .....	pag. 81
20.2	FONTI INFORMAZIONI .....	pag. 82
20.3	DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	pag. 82
20.4	VALORE DI STIMA DEI BENI .....	pag. 86
21	PIGNORAMENTO IN QUOTE O PER L'INTERO .....	pag. 87
21.1	ESISTENZA CREDITORI, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI .....	pag. 88
22	ELEMENTI UTILI ALLA VENDITA .....	pag. 88
23	DEFINIZIONE LOTTI DI VENDITA .....	pag. 94
24	CODICE FISCALE .....	pag. 94
25	CERTIFICATO DI STATO CIVILE.....	pag. 95
26	CERTIFICATO DI RESIDENZA STORICA.....	pag. 95
27	CAUSE PENDENTI.....	pag. 95
28	REGIME FISCALE DELLA VENDITA .....	pag. 95
29	ISTANZA DI PROROGA .....	pag. 96
32	NOTE FINALI DELL'ESPERTO .....	pag. 96
33	ELENCO ALLEGATI .....	pag. 97

Il sottoscritto **Ingegnere ANDREA TOMIDEI**, con **Studio Professionale in Forlì (FC), C.so A.Diaz n° 21**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Forlì-Cesena al n° 68/B ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio per il Tribunale di Forlì al n° 43, ad evasione dell'incarico ricevuto dal G.E. Dott. Fabio Santoro a mezzo Pec in data 26/03/2025 con Verbale di accettazione incarico e giuramento in data 02/04/2025, visionati i quesiti a cui l'Esperto dovrà dare risposta, dopo aver eseguito le relative visure presso i vari uffici e fissato l'inizio del sopralluogo in data 14.05.2025 alle ore 17.30, descrive quanto segue.

\*\*\*

## ***SI PROCEDE PER N.2 LOTTI***

### ***(LOTTO A e LOTTO B)***

#### ***01) Provveda ad avvisare, previa comunicazione scritta ... il debitore ... della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali ...***

L'esecutato ... omissis ... è stato avvisato dal Custode giudiziario Avv. Alessandra Bucchi, con raccomandata AR n. 15331852453-9 in data 04/04/2025, presso la residenza sita in Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n.76.

Il primo sopralluogo è stato fissato per il 14/05/2025 alle ore 17:30. In tale occasione l'Avvocato dell'esecutato ha comunicato la volontà di addivenire ad una definizione della procedura con estinzione del debito. Considerata l'esiguità del debito e la possibilità di una definizione bonaria il sottoscritto ha ritenuto opportuno attendere con l'obbiettivo di agevolare un accordo tra le parti. Tuttavia, nonostante le ripetute comunicazioni in tal senso, il debito non è stato estinto. Pertanto è stata inviata una nuova raccomandata AR n. 15331852454-0 in data 25/06/2025 per fissare un nuovo sopralluogo in data 08/07/2025. Anche in tale occasione l'Avvocato dell'esecutato ha assicurato che si stava procedendo con l'estinzione del debito e che la situazione sarebbe stata risolta in breve tempo. Alla fine del mese di agosto, a seguito di ripetuti contatti telefonici con il legale dell'esecutato, nel corso dei quali venivano fornite continue rassicurazioni, ma preso atto dell'assenza di una concreta volontà di estinzione del debito, si è concordato con il Custode Giudiziario di procedere all'esecuzione del sopralluogo. L'esecutato pertanto è stato avvisato con raccomandata RR n. 05443017261-0 del 08/09/2025.

Alla presenza del Custode giudiziario incaricato, Avv. Alessandra Bucchi, il sottoscritto ha eseguito un primo sopralluogo, precisamente in data 17 settembre 2025 dalle ore 15:00 nei fabbricati siti in Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n. 76 e via Renato Fucini n.3, in presenza dell'esecutato. Per completare il rilievo degli immobili è stato necessario eseguire un secondo sopralluogo in data 23 settembre 2025 dalle ore 15:00.

Si *allegano* i Verbali del Custode giudiziario.

\*\*\*

**02) *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.***

\*\*\*

**02.1-a) *Identificazione dei beni e confini – LOTTO A***

Il bene oggetto di stima, identificato come **Lotto A**, è costituito da una Villetta abbinata cielo-terra con corte esclusiva, situata nel Comune di Cesenatico, in via Fiorentini, con accesso pedonale dal civico n. 76.

L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli fuori ed entro terra, precisamente piano terra, piano primo e piano interrato, ed è dotata di pertinenza esclusiva costituita da area cortiliva privata, direttamente collegata all'abitazione.

Dal punto di vista catastale, l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico, al Foglio 8, particella 439.

Il bene relativo al *lotto A* confina con le particelle 84, 557, 683 e 1525, oltre alla via Fiorentini, salvo altri.

\*\*\*

**02.1-b) *Identificazione dei beni e confini – LOTTO B***

I beni oggetto di stima, identificati complessivamente come **Lotto B**, sono costituiti dalle seguenti unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato a destinazione alberghiera, sito nel Comune di Cesenatico (FC), in via Renato Fucini, con accesso pedonale dal civico n.3.

**1. Struttura alberghiera**

Immobile ad uso albergo, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 8.

La struttura alberghiera si sviluppa complessivamente su cinque livelli, di cui due destinati a servizi e tre destinati all'uso ricettivo, così articolati:

- Piano seminterrato, destinato a locali di servizio e pertinenziali all'attività alberghiera;
- Piano terra, destinato a ingresso principale, zona ricevimento e camere per l'ospitalità;
- Piano primo e secondo destinati all'ospitalità;
- Piano sottotetto destinato a locali di servizio.

## **2. Unità ad uso abitativo (alloggio del gestore)**

Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 9, accatastato ad uso abitativo.

L'unità immobiliare fa parte del medesimo fabbricato a destinazione alberghiera di cui al subalterno 8 ed è stata individuata catastalmente come autonoma unità immobiliare in esito alla riorganizzazione interna della struttura.

In particolare, a seguito dell'ultimo intervento edilizio assentito nell'anno 2016, una porzione del fabbricato è stata oggetto di riorganizzazione funzionale, con la formazione di alcuni alloggi dotati di soggiorno con angolo cottura, ricavati all'interno del corpo di fabbrica esistente, come desumibile dalla documentazione esaminata.

Uno di tali alloggi è stato individuato ai fini catastali con attribuzione del subalterno n. 9, in conformità a quanto previsto dall'ultimo titolo edilizio assentito nell'anno 2016, che ne individua la destinazione quale alloggio a servizio della gestione dell'attività alberghiera.

L'unità è ubicata al piano primo ed è composta da una veranda, un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, due vani ad uso camera da letto, un vano ad uso disimpegno e tre vani ad uso w.c.

L'accesso avviene dalla corte comune con la struttura alberghiera, mediante una scala ad uso esclusivo posta sul retro del fabbricato.

I beni identificati con il *lotto B* confinano con le particelle 397, 516, 519, 396, 733, 738, oltre alla via Renato Fucini, salvo altri.

\*\*\*

### **0.2.2-a) Dati Catastali attuali LOTTO A**

Il bene oggetto di stima identificato come **Lotto A** è distinto al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

#### **Catasto Fabbricati**

##### **- Villetta abbinata**

**-Foglio 8 - particella 439** – Zona censuaria 1 - Categoria A/3 Classe 3<sup>a</sup> - Consistenza 7,5 vani - Superficie Catastale Totale mq. 149 – Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 143 - Rendita € 542,28 – Via Fiorentini n.76 - Piano S1-T-1.

L'area coperta e scoperta su cui sorge il fabbricato abitativo è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico al **Foglio 8 Particella 439 di mq. 99** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale lotto A.*

\*\*\*

### **0.2.2-b) Dati Catastali attuali LOTTO B**

I beni oggetto di stima identificati come **Lotto B** sono distinti al **Catasto Fabbricati e Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

#### **Catasto Fabbricati**

##### **- Struttura alberghiera**

**-Foglio 15 - particella 521 - subalterno 8** – Zona censuaria 1 - Categoria D/2 - Rendita € 4.640,00 – Via Renato Fucini n.3 - Piano S1-T-1-2-3.

##### **- Unità abitativa (alloggio del gestore)**

**-Foglio 15 - particella 521 - subalterno 9** – Zona censuaria 1 - Categoria A/3 - Classe 4<sup>a</sup> - Consistenza 4,5 vani - Superficie Catastale Totale mq. 72 – Superficie Catastale Totale escluso aree scoperte mq. 69 - Rendita € 371,85 – Via Renato Fucini n.3 - Piano T-1.

#### **Oltre ai diritti sulle parti comuni:**

**- Foglio 15 - particella 521 - subalterno 10 (corte), bene comune non censibile ai subb. 8 e 9.**

L'area coperta e scoperta su cui sorgono i fabbricati identificati come **Lotto B** è distinta al **Catasto Terreni** del Comune di Cesenatico al **Foglio 15 Particella 521 di mq. 600** - Ente Urbano.

*Si allega la documentazione catastale lotto B.*

**02.3) Dati catastali indicati nel pignoramento e nella nota di trascrizione del medesimo e corrispondenza fra gli stessi.**

**Atto di Pignoramento immobiliare Repertorio n. 4071 del 25/11/2024**

I dati catastali indicati nel Pignoramento relativi ai beni in oggetto identificati come *Lotto A* e *Lotto B* corrispondono ai dati catastali attuali.

**Nota di trascrizione art. 15850 del 16/12/2024**

I dati catastali indicati nelle Nota di Trascrizione del Pignoramento, sono corrispondenti a quelli dell'Atto di Pignoramento.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare e la Nota di Trascrizione si *allegano*.

\*\*\*

**02.4-a) Descrizione degli immobili - LOTTO A**

**Proprietà** per la quota di 1/2, all'esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/2 alla ... omissis ..., **non eseguita**, ... omissis ..., in regime di comunione legale dei beni, del bene ubicato nel Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n.76.

Il bene oggetto di stima, identificato come **LOTTO A**, è costituito da una Villetta abbinata cielo-terra con corte esclusiva, situata nel Comune di Cesenatico (FC), in via Fiorentini, con accesso pedonale dal civico n. 76.

L'immobile consiste in una villetta abbinata, sviluppata da cielo a terra, che si articola su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, precisamente piano terra, piano primo e piano interrato, ed è dotata di pertinenza esclusiva costituita da area cortiliva privata, direttamente collegata all'unità abitativa.

La costruzione del fabbricato abitativo risale agli anni Settanta. La struttura portante è realizzata in muratura in mattoni pieni, con solai in laterocemento. Il solaio di copertura è piano ed è rifinito con manto impermeabile in guaina ardesiata.

Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate con finitura civile di colore giallo chiaro, mentre l'aggetto del solaio di copertura è tinteggiato di colore rosso. I pluviali sono in lamiera verniciata.

La **villetta abbinata** è composta, al piano terra, da un vano ad uso ingresso, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso cucina-pranzo, da un vano ad uso soggiorno, da due vani ad uso disimpegno, da un vano ad uso w.c., oltre alla corte esclusiva di pertinenza; al piano primo da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso w.c., da tre vani ad uso camera da letto, da un terrazzo e da due balconi; al piano interrato è presente un vano ad uso centrale termica.

L'altezza dei vani al piano terra risulta pari a circa m. 3,00, così come l'altezza dei vani al piano primo, mentre l'altezza del vano ad uso cantina al piano interrato risulta pari a circa m. 1,75.

La pavimentazione della corte esclusiva è realizzata con piastrelle in gres antigelivo di dimensioni cm 30x30; lo zoccolino esterno è in gres porcellanato con altezza pari a circa cm. 9. I pozzetti risultano in ghisa. La recinzione perimetrale della corte è costituita da un muretto in c.c.a. di altezza pari a circa cm. 30 con sovrastante ringhiera in ferro di altezza circa cm. 90; l'accesso alla corte avviene mediante cancellino pedonale in ferro. Le pedate della scala esterna di collegamento al piano interrato sono rivestite con piastrelle in gres porcellanato di dimensioni cm. 25x25 e la scala è dotata di ringhiera in ferro.

Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, mentre le schermature solari sono realizzate mediante tapparelle in legno. La portafinestra della cucina-pranzo è dotata di inferriata apribile, mentre le finestre dei vani ad uso cucina-pranzo e soggiorno sono protette da inferriate fisse. Nel vano ad uso w.c. al piano terra sono presenti due lucernai in vetrocemento, posti in corrispondenza del terrazzo sovrastante al piano primo.

Le porte interne sono in legno tipo abete o similare, verniciate; le banchine e le soglie sono in marmo tipo Trani o similare.

La pavimentazione dei vani al piano terra è realizzata con piastrelle in cotto di dimensioni cm. 16x33, ad eccezione del vano ad uso w.c. che presenta pavimentazione in piastrelle in cotto di dimensioni cm. 16x16. Il rivestimento della cucina è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, fino ad un'altezza di circa cm. 180; il rivestimento del w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 14x14, completa di greca terminale, fino ad un'altezza di circa cm. 165; anche nel vano ad uso soggiorno è presente un rivestimento effetto sasso con altezza da terra variabile. Il battiscopa al piano terra è in legno con altezza pari a circa cm. 8.

La pavimentazione dei vani al piano primo è realizzata in parquet di legno con listelli di dimensioni cm. 7x49, ad eccezione della pavimentazione del vano ad uso w.c. che è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 10x10; il rivestimento del vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm 10x10, fino ad un'altezza di circa cm. 205. I balconi risultano pavimentati in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 15x7. Anche al piano primo il

battiscopa è in legno con altezza pari a circa cm 8. Il vano ad uso cantina al piano interrato presenta pavimentazione in battuto di cemento.

Le pareti interne dell'abitazione sono rifinite ad intonaco civile tinteggiato con colorazione chiara. La scala di collegamento tra il piano terra ed il piano primo è di tipo fisso, realizzata in muratura, facente parte integrante della struttura dell'edificio, ed è dotata di ringhiera in ferro verniciato di colore bianco e corrimano in legno.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di salvavita posizionato nel vano ad uso ingresso al piano terra. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia marca Riello, posizionata nel vano ad uso cantina al piano interrato.

I sanitari dei vani ad uso w.c. ed i lavabi sono realizzati in ceramica di colore bianco. Al piano terra la superficie calpestabile del vano ad uso ingresso risulta pari a circa mq. 11,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 2,50; la superficie calpestabile del vano ad uso cucina-pranzo risulta pari a circa mq. 18,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno risulta pari a circa mq. 19,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,80. Al piano primo la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 17,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 12,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 14,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 8,50; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,80; la superficie calpestabile dei balconi risulta pari a circa mq. 3,50; la superficie calpestabile del terrazzo risulta pari a circa mq. 2,60. Al piano interrato la superficie calpestabile del vano ad uso centrale termica risulta pari a circa mq. 12,00.

La villetta risulta in buono stato di conservazione ed occupata dall'esecutato ... omissis ..., con la moglie non eseguita.

\*\*\*

#### ***02.4-b) Descrizione degli immobili - LOTTO B***

**Proprietà** per la quota di 1/1, all'esecutato ... omissis ... dei beni ubicati nel Comune di Cesenatico (FC), via Renato Fucini n.3.

I beni oggetto di stima, identificati complessivamente come **Lotto B**, sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione alberghiera con annessa abitazione del gestore, ubicata nel Comune di Cesenatico (FC), in via Renato Fucini, con accesso pedonale dal civico n.3.

Il complesso immobiliare è composto da una struttura alberghiera e da un'unità abitativa autonoma destinata ad abitazione del gestore, entrambe inserite nel medesimo corpo di fabbrica. La struttura alberghiera risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 8, mentre l'abitazione del gestore risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 9.

Il fabbricato principale, destinato all'attività ricettiva, si sviluppa complessivamente su cinque livelli, dei quali due destinati a servizi e tre destinati all'ospitalità. In particolare, il piano seminterrato è adibito a locali di servizio e pertinenziali all'attività alberghiera; il piano terra è destinato all'ingresso principale, alla zona ricevimento ed a unità/alloggi per l'ospitalità; i piani primo e secondo sono interamente destinati all'uso ricettivo; il piano sottotetto è adibito a locali di servizio e deposito. Sul retro del fabbricato principale è inoltre presente un corpo secondario staccato, sviluppato esclusivamente al piano terra, ad utilizzo foresteria per il personale addetto all'attività alberghiera.

Il fabbricato originario risale all'anno 1962 ed è stato oggetto di un primo ampliamento nel periodo 1966–1967. Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio nel 1986 per opere realizzate tra il 1968 ed il 1970. Nel corso degli anni '90 l'immobile ha subito interventi di sistemazione interna ed esterna. In seguito, è stata presentata ulteriore domanda di condono edilizio nel 1995 ed è stato infine rilasciato provvedimento di Concessione in Sanatoria nel periodo 2014–2016, da cui risulta l'attuale stato dei luoghi.

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di laterizio pieno; i solai sono in laterocemento, compreso quello di copertura. Il manto di copertura del corpo principale è rifinito con tegole in cotto, mentre quello del corpo secondario staccato sul retro è rifinito con guaina impermeabilizzante ardesiata; si precisa che all'interno dei locali del corpo

secondario su retro una parte di controsoffitto è mancante e risulta presente una copertura con pannelli in eternit. Le gronde ed i pluviali risultano in lamiera verniciata. Alla data del sopralluogo, la struttura alberghiera e l'abitazione del gestore non risultavano dotate di impianto di riscaldamento funzionante, anche se nei locali dell'albergo sono presenti i radiatori in ghisa; è presente però una centrale termica nel piano seminterrato, ove è collocata una caldaia che, secondo quanto riferito dalla proprietà, è destinata alla sola produzione di acqua calda sanitaria per l'intera struttura. Secondo l'E.S. la caldaia installata, non appare di per sé adeguatamente dimensionata per garantire in modo continuativo la produzione di acqua calda sanitaria a servizio di una struttura ricettiva delle dimensioni di quella in oggetto, specie nelle fasce di punta.

Nel corpo staccato sul retro ad uso foresteria, invece, è presente una caldaia di vecchia produzione, destinata al riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria.

Le sistemazioni esterne comprendono una corte di pertinenza in parte pavimentata in stabilizzato con ghiaia lavata ed in parte con elementi prefabbricati in calcestruzzo con finitura superficiale in graniglia lavata; il marciapiede perimetrale del fabbricato è realizzato in calcestruzzo armato in parte deteriorato. L'ingresso esterno dell'albergo e le scale esterne sul fronte presentano pavimentazione in pietra naturale, mentre la scala esterna sul retro è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato. Sul fronte è presente un muretto intonacato di altezza pari a circa cm 40, privo di cancellata, mentre a delimitazione di parte del lotto sono installati due cancelli in ferro apribili ad ante. Le recinzioni laterali e sul retro sono realizzate con muretto in c.c.a. e sovrastante rete metallica plastificata. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate; in più porzioni si rilevano macchie di umidità, cavillature e fenomeni di degrado superficiale dell'intonaco, in particolare nelle zone maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Sono inoltre presenti balconi aggettanti con pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, parapetti metallici in ferro verniciato, davanzali in pietra naturale e pensiline con struttura metallica e manto in lastre ondulate, il tutto in condizioni manutentive complessivamente ordinarie.

L'accesso alla scala di collegamento dei vari piani della struttura alberghiera avviene tramite porta tagliafuoco di tipo REI, posta a disimpegno dei rispettivi livelli.

La scala di collegamento verticale è di tipo fisso, realizzata in muratura e

strutturalmente solidale al fabbricato, con gradini aventi pedata ealzata in marmo Trani o similare; la ringhiera è in ferro verniciato, completa di corrimano in materiale plastico di colore scuro. Nel vano scala è presente un'apertura finestrata dotata di infisso in ferro con vetro singolo; sul lato interno della medesima apertura è installata una protezione costituita da elementi in legno, verniciati di colore bianco. La pavimentazione dei pianerottoli dei vari livelli è in marmettoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40.

La **struttura alberghiera** è composta:

- al **piano seminterrato** da locali di servizio. A tale livello trovano collocazione la centrale termica, nella quale è installata una caldaia che, secondo quanto riferito dalla proprietà, risulta destinata esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria per l'intera struttura, due locali ad uso ripostiglio, un locale ad uso w.c. e due vani tecnici non praticabili, attualmente utilizzati come depositi di biciclette e materiale vario.

L'accesso al piano interrato avviene tramite due scale esterne, una delle quali conduce direttamente alla centrale termica, mentre l'altra immette in un corridoio longitudinale che disimpegna i vari ambienti.

L'altezza del vano ad uso centrale termica risulta pari a circa m. 1,80 nella porzione di ingresso e a circa m. 1,50 nella porzione dove è collocata la caldaia; l'altezza del corridoio di disimpegno e dei due vani tecnici non praticabili, utilizzati come deposito biciclette e materiale vario, risulta pari a circa m. 1,45, mentre l'altezza del locale ad uso ripostiglio risulta pari a circa m. 1,80.

La pavimentazione dei locali del piano seminterrato è realizzata in battuto di cemento. Le finestre sono in legno con vetro singolo. Al momento del sopralluogo, la porzione di ingresso della centrale termica risultava allagata fino ad un'altezza di circa cm. 15. L'intonaco alle pareti, ove presente, si presenta in larga parte ammalorato e con evidenti segni di degrado.

La superficie calpestabile di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 17,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 1,70; la superficie calpestabile del vano ad uso centrale termica risulta pari a circa mq. 6,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 6,00.

- al **piano terra** è presente l'ingresso della struttura alberghiera. Da via Renato Fucini si accede agli spazi comuni. Il piano comprende l'area di ingresso e

ricevimento (hall e archivio), spazi di disimpegno, deposito ed un w.c., due alloggi (nn. 25 e 26), composti ciascuno da portico, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, antibagno e w.c., con accesso diretto dall'esterno, un alloggio (n.1), con accesso dal corridoio interno, composto da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e w.c., nonché un ulteriore alloggio (n.2), anch'esso con accesso dal corridoio interno, composto da camera da letto, soggiorno, guardaroba attualmente utilizzato come cucinotto, antibagno, w.c. e terrazzino interno. Completano il piano, un antibagno ed un w.c. collocati nel sottoscala.

L'altezza dei locali al piano terra risulta pari a circa m. 2,90, ad eccezione dei due alloggi nn. 25 e 26, nei quali l'altezza risulta pari a circa m. 2,80.

La pavimentazione del corridoio è realizzata in marmittoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40, con battiscopa in marmo. La pavimentazione del ripostiglio e del w.c. nel sottoscala è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, il rivestimento del w.c. è realizzato in ceramica con piastrelle cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 180. L'intonaco del corridoio è di tipo civile a finitura rustica/graffiata; l'intonaco degli alloggi e degli altri vani è di tipo civile, tinteggiato con colorazione chiara. La porta d'ingresso da via Renato Fucini è in metallo con vetro singolo, mentre la porta sul retro è in pvc con vetrocamera, dotato di maniglione antipanico. Le porte dell'antibagno e del w.c. sono di tipo a battente, in legno tamburato e impellicciato.

Il locale ad uso Hall risulta chiuso lateralmente da un muretto intonacato di altezza pari a circa cm. 100, sul quale sono installati infissi in alluminio con vetro singolo. La struttura di copertura del locale è realizzata in ferro ed è rifinita inferiormente con controsoffitto in cartongesso all'intradosso del solaio.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio. Le soglie e le banchine delle aperture sono in marmo Trani o similare.

La superficie calpestabile del vano ad uso Hall risulta pari a circa mq. 18,00; la superficie calpestabile del vano ad uso archivio risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del vano ad uso deposito risulta pari a circa mq. 5,00; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 19,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del vano ad uso antibagno nel sottoscala risulta pari a circa mq. 3,00; la

superficie calpestabile del vano ad uso w.c. nel sottoscala risulta pari a circa mq. 2,00.

Nell'**alloggio n. 1**, la pavimentazione del vano ad uso soggiorno con angolo cottura è realizzata in marmittoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40, con battiscopa in gres porcellanato di altezza pari a circa cm. 8; la pavimentazione del vano ad uso camera da letto è realizzata in laminato effetto legno con listelli di dimensioni cm. 120x20; la pavimentazione del vano ad uso w.c. è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x20, mentre il rivestimento delle pareti del w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 30x20, fino ad un'altezza di circa cm. 210.

La finestra del soggiorno è in metallo con vetro singolo satinato e colorato; le finestre della camera da letto e del w.c. sono in legno con vetro singolo, dotate di tapparella in legno. Le porte interne sono del tipo a battente, in legno tamburato e impellicciato.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 5,00.

Nell'**alloggio n. 2**, la pavimentazione del vano ad uso soggiorno e della camera da letto è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm 30x30 posate in diagonale; la pavimentazione del vano ad uso guardaroba, utilizzato come cucinotto, è realizzata in laminato con listelli di dimensioni cm 120x20. Il battiscopa è in gres porcellanato di altezza pari a circa cm 8.

La pavimentazione del w.c. è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm 20x20, mentre il rivestimento delle pareti del w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm 20x30, fino ad un'altezza di circa cm 220. La pavimentazione del terrazzino interno è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm 25x25.

La finestra del soggiorno è in legno con vetro singolo e tapparella in legno; la finestra del vano ad uso guardaroba utilizzato attualmente come cucinotto è in ferro con vetro singolo, priva di schermatura solare; la finestra del w.c. è in pvc con vetrocamera satinato, priva di schermatura solare; la finestra della camera da letto è in pvc con vetrocamera, priva di schermatura solare. La porta di accesso al

terrazzino interno è in ferro, così come il cancellino esterno. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato e impellicciato, ad eccezione della porta di collegamento tra il vano ad uso soggiorno ed il vano ad uso guardaroba utilizzato come cucinotto, che è del tipo a soffietto in legno.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno risulta pari a circa mq. 10,00; la superficie calpestabile del vano ad uso guardaroba utilizzato come cucina risulta pari a circa mq. 5,00; la superficie calpestabile del vano ad uso antibagno risulta pari a circa mq. 1,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile del terrazzo risulta pari a circa mq. 2,00.

Nell'**alloggio n. 25**, la pavimentazione del soggiorno con angolo cottura, della camera da letto e dell'antibagno è realizzata in marmittoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x60; il battiscopa è in legno verniciato di colore grigio, con altezza pari a circa cm. 8. La pavimentazione del w.c. è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, mentre il rivestimento delle pareti del w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x15, fino ad un'altezza di circa cm. 200.

La pavimentazione del terrazzo/portico è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 25x25 posate in diagonale, con battiscopa in gres porcellanato di altezza pari a circa cm. 8. Il parapetto del terrazzo è realizzato mediante muretto intonacato. La copertura del terrazzo/portico è costituita da struttura metallica con sovrastanti pannelli sandwich.

La porta-finestra del soggiorno con angolo cottura risulta mancante, essendo presente unicamente la persiana scorrevole in alluminio; la porta-finestra della camera da letto è in pvc con vetrocamera e persiana scorrevole in alluminio; la finestra del w.c. è in pvc con vetrocamera satinato, priva di schermatura solare. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato e impellicciato.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a circa mq. 11,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile del vano ad uso antibagno risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,50; la superficie calpestabile del portico risulta pari a circa mq. 15,00.

Nell'**alloggio n. 26**, la pavimentazione del soggiorno con angolo cottura, della

camera da letto e dell'antibagno è realizzata in marmittoni con piastrelle di dimensioni cm 40x60, con battiscopa in legno verniciato di colore grigio di altezza pari a circa cm. 8. La pavimentazione del w.c. è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, mentre il rivestimento delle pareti del w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x15, fino ad un'altezza di circa cm. 200.

La pavimentazione del portico è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 25x25 posate in diagonale, con battiscopa in gres porcellanato di altezza pari a circa cm 8. Il parapetto del terrazzo è realizzato mediante muretto intonacato, mentre la copertura del portico è costituita da struttura metallica con pannelli sandwich.

La porta-finestra del soggiorno con angolo cottura è in pvc con vetrocamera, dotata di persiana scorrevole in alluminio; la finestra del soggiorno è in legno con vetro singolo e persiana in alluminio; la finestra della camera da letto è in legno con vetro singolo e persiana in alluminio; la finestra del w.c. è in pvc con vetrocamera satinato, priva di schermatura solare. Le porte interne sono del tipo a battente in legno tamburato e impellicciato.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 11,00; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del portico risulta pari a circa mq. 10,00.

• al **piano terra**, nel **corpo secondario staccato**, posto sul retro del fabbricato principale, sono presenti locali ad uso foresteria per il personale dell'albergo.

Più precisamente, il corpo secondario è composto da un vano ad uso ingresso, un vano ad uso camera da letto, un vano ad uso spogliatoio attualmente utilizzato come cucina, un vano ad uso dispensa, un vano ad uso cantina, nel quale risultano installati un lavabo ed una doccia, ed un vano ad uso w.c.-doccia.

L'altezza dei locali al piano terra del corpo secondario staccato sul retro nel vano ad uso ingresso e camera da letto risulta pari a circa m. 2,80. L'altezza media nel vano ad uso dispensa, utilizzato come cucina risulta pari a circa m. 2,57. L'altezza del vano ad uso w.c., nella porzione di doccia risulta pari a circa m. 2,80, mentre nella porzione di w.c. risulta pari a circa m. 2,50. L'altezza del vano ad uso dispensa e del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 2,30.

Sul retro del corpo principale è inoltre presente un manufatto in legno ad uso ripostiglio di altezza massima pari a circa m. 2,20.

La pavimentazione del vano ad uso ingresso, del vano ad uso camera da letto e del vano ad uso spogliatoio, utilizzato come cucina è realizzata in gres porcellanato, con piastrelle di dimensioni cm. 20x30, con battiscopa in gres porcellanato di altezza circa cm 9. La pavimentazione del vano ad uso dispensa è realizzata in ceramica con piastrelle a forma di nido d'ape, di dimensioni cm. 10x20, con battiscopa in gres porcellanato di altezza circa cm. 9. La pavimentazione del vano ad uso w.c.-doccia è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 7x10, mentre il rivestimento delle pareti è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 230; nella porzione destinata alla doccia il rivestimento è realizzato in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 30x30, fino ad un'altezza pari a circa cm. 200.

La porta d'ingresso è in legno con vetro singolo lavorato. La finestra del vano ad uso camera da letto è in alluminio con vetrocamera, dotata di persiane con alette mobili in alluminio. La finestra del vano ad uso ripostiglio utilizzato come cucina è in alluminio con vetrocamera, dotata di persiana in legno. La finestra del vano ad uso cantina è in alluminio con vetrocamera, dotata di persiane con alette mobili in alluminio. La finestra del vano ad uso cantina con lavabo e doccia è in pvc con vetrocamera satinato, priva di schermatura solare. Il lucernaio del vano ad uso w.c.-doccia è in alluminio con vetro singolo.

Le porte interne sono del tipo a battente, realizzate in legno tamburato e impellicciato.

Nei vani ad uso ingresso, camera da letto e w.c.-doccia, pareti e soffitti sono rifiniti con intonaco civile tinteggiato di colore chiaro. Nel vano ad uso spogliatoio utilizzato come cucina, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, mentre il soffitto è rifinito con controsoffitto in legno. Nei vani ad uso dispensa e cantina, le pareti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato, mentre i soffitti sono rifiniti con controsoffitto in cartongesso a quadrettoni. Una porzione del controsoffitto in cartongesso risulta mancante, lasciando a vista la sovrastante copertura realizzata in pannelli di eternit.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con interruttore differenziale ubicato all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è realizzato con terminali tipo radiatori in ghisa,

alimentati da caldaia a gas marca SODUGAZ installata nel vano ad uso w.c.-doccia. Le banchine delle finestre sono realizzate in pietra serena o similare, mentre la soglia d'ingresso è in marmo Trani o similare.

Su un lato del corpo secondario staccato sul retro è presente una tettoia, con copertura in telo plastico, chiusa parzialmente mediante infissi in alluminio.

Sul fronte invece è installata una tettoia con struttura metallica leggera, sormontata da pannelli in materiale plastico con finitura tipo coppi.

L'altro manufatto presente sul retro è costituito da un prefabbricato in legno, con unico vano ad uso ripostiglio.

La superficie calpestabile del vano ad uso ingresso risulta pari a circa mq. 1,40; la superficie calpestabile del vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del vano ad uso spogliatoio utilizzato come cucina risulta pari a circa mq. 9,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile del vano ad uso dispensa risulta pari a circa mq. 8,00; la superficie calpestabile del vano ad uso cantina nei quali risultano installati un lavabo ed una doccia risulta pari a circa mq. 2,00.

• al **piano primo** sono presenti due alloggi destinati agli avventori; in particolare, un alloggio (n.3) risulta composto da soggiorno con angolo cottura, ampio disimpegno con accesso ad un balcone, due camere da letto, ciascuna dotata di servizio igienico privato ed un piccolo terrazzo, mentre il secondo alloggio (n.5) è composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso/disimpegno e due camere da letto con relativi servizi igienici privati, di cui una con accesso ad un balcone. Al medesimo piano è inoltre presente l'**alloggio del gestore**, con accesso mediante scala esterna ad uso esclusivo posta sul retro del fabbricato principale; tale unità immobiliare risulta composta da un ballatoio, da una veranda, da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, da un vano ad uso camera con w.c. privato, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto con w.c. privato, oltre a tre balconi.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio. Le soglie e le banchine delle aperture sono in marmo Trani o similare.

L'altezza dei locali al piano primo risulta pari a circa m. 2,95, ad eccezione dell'alloggio del gestore nel quale l'altezza risulta pari a circa m. 2,85.

Nell'**alloggio n. 3**, la pavimentazione del vano ad uso soggiorno con angolo cottura, di una porzione di disimpegno e dei due vani ad uso camera da letto è realizzata in laminato effetto legno, posato con listelli di dimensioni cm. 120x20, con battiscopa in legno di altezza pari a circa cm 9. La pavimentazione della restante porzione di disimpegno è in marmittoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 9. La pavimentazione di un vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 22x15, fino ad un'altezza di circa cm. 245. Nell'antibagno il rivestimento è realizzato in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x20, fino ad un'altezza di circa cm 190. La pavimentazione dell'altro vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 15x8, mentre il rivestimento delle pareti è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 180. Il rivestimento della doccia è realizzato in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x24, fino ad un'altezza di circa cm. 200. In uno dei due vani ad uso w.c. la doccia è stata ricavata da una porzione di terrazzo ed è dotato di copertura realizzata con pannelli sandwich.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, con zoccolino di altezza pari a circa cm. 8.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle anch'esse in legno.

La porta interna di collegamento tra il vano ad uso soggiorno con angolo cottura ed il vano ad uso disimpegno è del tipo a battente in legno tamburato e impellicciato. Le porte di collegamento tra il vano ad uso disimpegno ed i vani ad uso camera da letto sono di tipo a scrigno in legno tamburato e impellicciato. La porta di collegamento tra un vano ad uso camera da letto ed il vano ad uso antibagno è del tipo a soffietto in legno. La porta di collegamento tra il vano ad uso antibagno ed il vano ad uso w.c. è di tipo a battente in legno tamburato e impellicciato, come anche la porta di collegamento all'altro vano ad uso w.c.

La ringhiera dei balconi è in ferro con elementi frontali costituiti da pannelli sempre in ferro verniciato di colore banco.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a circa mq. 10,00; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a

circa mq. 19,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 9,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 11,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile del piccolo terrazzo risulta pari a circa mq. 1,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 3,00.

Nell'**alloggio n. 5**, la pavimentazione del vano ad uso soggiorno con angolo cottura è realizzata nella porzione destinata ad angolo cottura in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 31x31 montate in squadro, mentre nella porzione destinata a soggiorno è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 32x32 montate in diagonale, con battiscopa in gres porcellanato di altezza pari a circa cm. 8. La pavimentazione del vano ad uso ingresso/disimpegno e di un vano ad uso camera da letto è realizzata in laminato effetto legno, posato con listelli di dimensioni cm. 120x20, con battiscopa in legno di altezza pari a circa cm. 7. La pavimentazione dell'altra camera da letto è in marmettoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40, con battiscopa in legno di altezza circa cm. 7. La pavimentazione di un vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x20, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 20x25, fino ad un'altezza di circa cm. 200. La pavimentazione dell'altro vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x20, mentre il rivestimento delle pareti è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x25, fino ad un'altezza di circa cm. 180.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, con zoccolino di altezza pari a circa cm. 8.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle anch'esse in legno. Alcune tapparelle sono mal funzionanti.

La porta interna di collegamento tra il vano ad uso disimpegno ed il vano ad uso soggiorno con angolo cottura è di tipo a soffietto in legno, le altre porte interne sono di tipo a battente in legno tamburato e impellicciato.

La ringhiera dei balconi è in ferro con elementi frontali costituiti da pannelli sempre in ferro verniciato di colore banco.

In una camera da letto è installato un ventilconvettore a gas marca Ghibli.

La superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a

circa mq. 9,00; la superficie calpestabile del vano ad uso ingresso/disimpegno risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 14,00; la superficie calpestabile del vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 3,00.

Nell'**alloggio del gestore** la pavimentazione della veranda e di porzione del vano ad uso soggiorno con angolo cottura è realizzata in laminato effetto legno, posato con listelli di dimensioni cm. 120x20, con battiscopa in marmo di altezza pari a circa cm. 8. La pavimentazione della restante porzione di soggiorno con angolo cottura e di un vano ad uso camera da letto è in marmettoni con piastrelle di dimensioni cm. 40x40, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 8. La pavimentazione dell'altro vano ad uso camera da letto è in graniglia con piastrelle di dimensioni cm. 25x25. La pavimentazione di un vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x10, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 20x20, fino ad un'altezza di circa cm. 200, nella doccia il rivestimento è di tipo a mosaico, fino ad un'altezza di circa cm. 205. La pavimentazione di un vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 7,5x15, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 20x10, fino ad un'altezza di circa cm. 200.

La pavimentazione dei balconi è in gres porcellanato, con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, con zoccolino di altezza pari a circa cm. 8.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle anch'esse in legno.

Le porte interna di collegamento sono di tipo a battente in legno tamburato e impellicciato ad eccezione di quella di collegamento tra il vano ad uso soggiorno con angolo cottura ed il vano ad uso disimpegno che è di tipo a soffietto in legno.

La ringhiera dei balconi è in ferro con elementi frontali costituiti da pannelli sempre in ferro verniciato di colore banco.

L'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita ubicato all'ingresso.

La superficie calpestabile del vano ad uso veranda risulta pari a circa mq. 1,70; la superficie calpestabile del vano ad uso soggiorno con angolo cottura risulta pari a

circa mq. 18,00; la superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 1,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 12,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 4,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso camera da letto risulta pari a circa mq. 14,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile dei tre balconi risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del ballatoio risulta pari a circa mq. 1,50.

• al **piano secondo** sono presenti sei stanze d'albergo ad uso camera da letto (nn. 12, 13, 14, 15, 17 e 18), ciascuna dotata di w.c. privato con accesso diretto, di cui tre con balcone privato, oltre a due ulteriori camere da letto (nn. 11 e 16), di cui una con balcone privato. Completano il piano un disimpegno di distribuzione, un vano ad uso antibagno, due vani ad uso w.c., un balcone, accessibili dal disimpegno di distribuzione.

Le porte d'ingresso alle camere del piano secondo sono del tipo a battente in legno tamburato e impellicciato, ad eccezione della porta di accesso alla camera n. 11, che è realizzata in legno massello.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio. Le soglie e le banchine delle aperture sono in marmo Trani o similare.

L'altezza interna dei locali al piano secondo è pari a circa m. 3,00; nei vani ad uso w.c. è quasi sempre presente uno scalino con dislivello pari a circa cm. 10.

Nel piano secondo sono presenti due w.c. con accesso dal corridoio comune.

La pavimentazione del w.c. posto in prossimità del vano scale è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 10x20, mentre il rivestimento delle pareti, anch'esso in ceramica ma con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 165. La pavimentazione del w.c. posto in fondo al corridoio è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 7,5x15, mentre il rivestimento delle pareti, anch'esso in ceramica ma con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 165.

Nella **camera n. 11**, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 20x10, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 8. La finestra è in legno con vetro singolo, completa di tapparella in legno.

Nell'angolo della camera è presente un rivestimento in ceramica di altezza pari a

circa cm. 145, con relativo lavabo.

La superficie calpestabile della camera n.11 risulta pari a circa mq. 11,00.

Nelle **camere n. 12-13-14-17-18**, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 20x10, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 8. La pavimentazione dei rispettivi vani ad uso w.c. è realizzata in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 7,5x15, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza di circa cm. 165. Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle in legno.

Le porte di collegamento con i vani ad uso w.c. sono di tipo a battente in legno tamburato e impellicciato.

La superficie calpestabile della camera n. 12 risulta pari a circa mq. 12,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00. La superficie calpestabile della camera n. 13 risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00. La superficie calpestabile della camera n. 14 risulta pari a circa mq. 11,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00. La superficie calpestabile della camera n.17 risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 2,00. La superficie calpestabile della camera n. 18 risulta pari a circa mq. 13,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 3,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 2,00.

Nella **camera n. 15**, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 20x10, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 8.

La pavimentazione del vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 20x25, così come il rivestimento delle pareti, fino ad un'altezza di circa cm. 200. Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle in legno.

La porta di collegamento con il vano ad uso w.c. è di tipo a soffietto in legno.

La superficie calpestabile della camera n. 15 risulta pari a circa mq. 19,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 3,00.

Nella **camera n. 16**, la pavimentazione è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 20x10, con battiscopa in marmo di altezza circa cm. 8.

La pavimentazione del vano ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni

cm. 7,5x15, mentre il rivestimento delle pareti è anch'esso in ceramica, con piastrelle di dimensioni cm. 12x18, fino ad un'altezza di circa cm. 205. Le finestre sono in legno con vetro singolo, complete di tapparelle in legno.

La porta di collegamento con il vano ad uso w.c. è di tipo a battente in legno tamburato e impellicciato.

La superficie calpestabile della camera n. 16 risulta pari a circa mq. 15,00; la superficie calpestabile del relativo vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile del balcone risulta pari a circa mq. 2,00.

- al **piano sottotetto** sono presenti un disimpegno, sei locali ad uso deposito/ripostiglio/guardaroba, un locale ad uso antibagno, due locali ad uso w.c. ed un locale sottotetto non praticabile, attualmente utilizzato come sgombero.

L'altezza massima al colmo è pari a circa m. 3,00, l'altezza minima è pari a circa m. 1,25. La pavimentazione dei locali è realizzata in gres porcellanato con piastrelle di dimensioni cm. 10x20, il rivestimento dei vani ad uso w.c. è in ceramica con piastrelle di dimensioni cm. 15x15, fino ad un'altezza pari a cm. 165.

Le finestre sono in legno con vetro singolo, esternamente come schermatura solare di alcune di esse è stato realizzato un rivestimento in laterizio alveolare.

L'impianto elettrico è sottotraccia. In alcuni punti del solaio di copertura sono presenti macchie di umidità e l'intonaco è deteriorato.

La superficie calpestabile del vano ad uso disimpegno risulta pari a circa mq. 19,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso deposito risulta pari a circa mq. 12,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 12,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso deposito risulta pari a circa mq. 14,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso ripostiglio risulta pari a circa mq. 18,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso deposito risulta pari a circa mq. 21,00; la superficie calpestabile del vano ad uso guardaroba risulta pari a circa mq. 16,00; la superficie calpestabile del vano ad uso antibagno risulta pari a circa mq. 1,30; la superficie calpestabile di un vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 2,00; la superficie calpestabile di un vano ad uso w.c. risulta pari a circa mq. 5,00.

\*\*\*

La struttura alberghiera e l'alloggio del gestore risultano in stato di conservazione sufficiente e non risultano occupati.

\*\*\*

### ***02.5) Rappresentazione fotografica LOTTI A-B***

E' stato eseguito un **rilevato fotografico** dei beni in oggetto relativi ai **Lotti A-B** ed **elaborati grafici** dello stato dei luoghi, che si *allegano*. Di seguito, alcune foto significative.

#### **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO A**

#### **VILLETTA ABBINATA**











**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA LOTTO B – ALBERGO E**

**ALLOGGIO DEL GESTORE**

**PANORAMICA GENERALE DELL'ESTERNO**





*PIANO SEMINTERRATO*





*PIANO TERRA*  
*HALL E SPAZI COMUNI*



*ALLOGGIO N.1*





***ALLOGGIO N.2***







**ALLOGGIO N.25**





*ALLOGGIO N.26*





*PIANO TERRA – FORESTERIA SUL RETRO*







**PIANO PRIMO - ALLOGGIO N. 3**









***ALLOGGIO N.5***









***ALLOGGIO DEL GESTORE***









***PIANO SECONDO – CAMERA N.11***

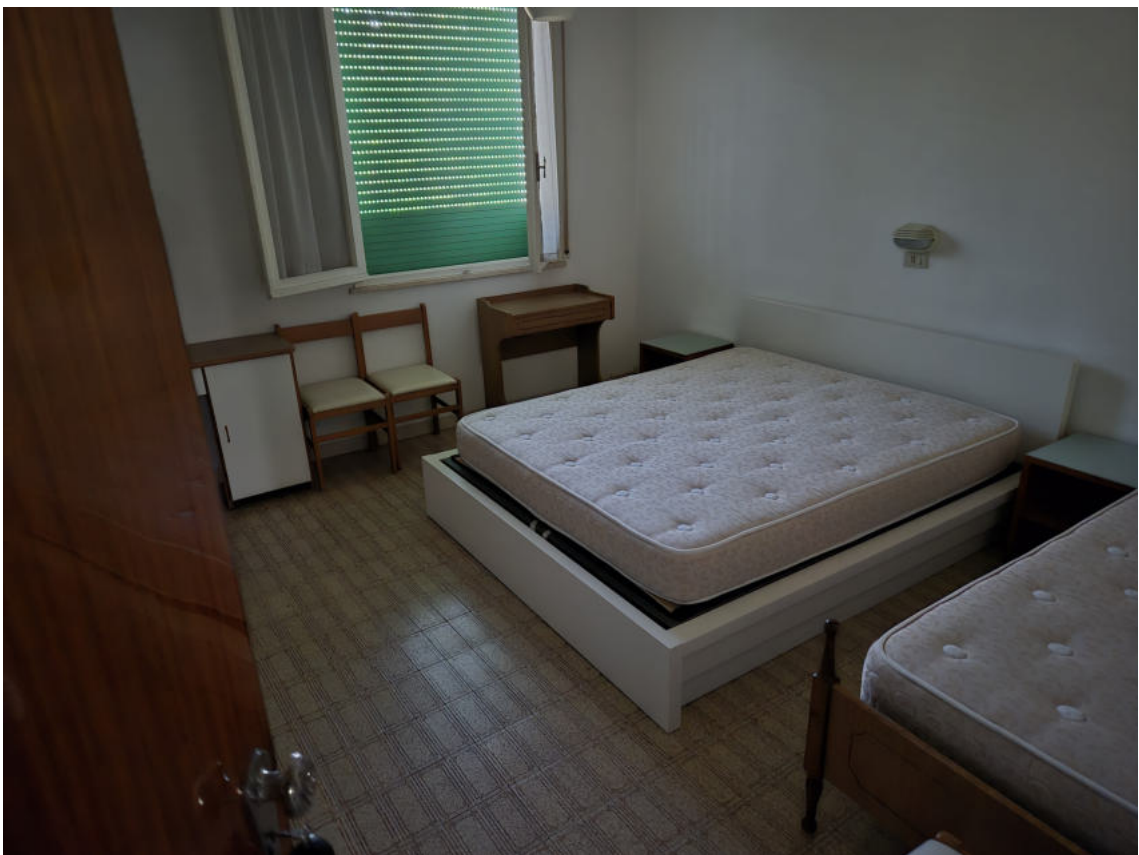


***CAMERA N.12***





*CAMERA N.13*





*CAMERA N.14*





*CAMERA N.15*





***CAMERA N.16***





***CAMERA N.17***



***CAMERA N.18***





*PIANO SOTTOTETTO*







**03) 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.**

\*\*\*

**03.1) Proprietà LOTTI A-B**

**LOTTO A**

Il bene pignorato identificato con *Lotto A – VILLETTA ABBINATA*, risulta in proprietà per la quota di 1/2, all'esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/2 alla ... omissis ..., **non esecutata**, ... omissis ..., in regime di comunione legale dei beni.

\*\*\*

**LOTTO B**

I beni pignorati identificati con il *Lotto B – STRUTTURA ALBERGHIERA*, risultano in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato ... omissis ....

\*\*\*

**03.2) Titolo di provenienza dei beni, agli esecutati, relativamente ai Lotti A-B**

**LOTTO A**

**VILLA ABBINATA**

La quota di 1/2, all'esecutato ... omissis ... e la quota di 1/2 alla ... omissis ..., **non esecutata**, ... omissis ..., in regime di comunione legale dei beni, del bene ubicato nel Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n.76, sono pervenute con **Atto di compravendita** Notaio Giulio Mezzetti del 03/04/1990, n. rep. 13731, registrato e trascritto a Forlì in data 03/05/1990 all'art. 3657.

\*\*\*

**LOTTO B**

**STRUTTURA ALBERGHIERA E ALLOGGIO DEL GESTORE**

La quota di 1/1 all'esecutato, ... omissis ..., è pervenuta per **Successione Testamentaria** in morte della ... omissis ... e deceduta in data 20/08/2004, come da denuncia di Successione registrata a Cesena il 27/04/2005 al n. 67 vol. 733 e

trascritta a Forlì il 23 maggio 2005 all'art. 6052, con Testamento pubblico ricevuto dal Notaio Antonio Porfiri in data 09/06/1993, n. rep. 87 degli atti di ultima volontà, pubblicato con verbale del Notaio Antonio Porfiri del 14/04/2005, n. rep. 192236/36732, registrato a Cesena il 20/04/2005 al n. 764, seguita da accettazione espressa di eredità trascritta a Forlì il 14/05/2005 all'art. 5640, per Atto del Notaio Antonio Porfiri del 14/04/2005, n. rep. 192237, debitamente registrato. Si precisa che con Atto del Notaio Antonio Porfiri del 21/09/2004, n. rep. 188493/35289, registrato a Cesena il 28/09/2004 al n. 100509, gli altri chiamati all'eredità anche per rappresentazione, ... omissis ... (figli della de cuius) ed i loro figli ... omissis ... hanno rinunciato all'eredità della ... omissis ..., di conseguenza il ... omissis ... è rimasto l'unico erede.

Si *allegano* gli Atti sopra indicati.

\*\*\*

### **03.3) Titoli antecedenti fino a coprire il ventennio relativamente ai Lotti A-B**

Relativamente al *Lotto A* l'esecutato ... omissis ... e la ... omissis ..., **non eseguita**, ... omissis ..., sono proprietari del bene pignorato in virtù dell'atto specificato al *Punto 3.2* da oltre il ventennio preso in esame.

\*\*\*

Relativamente al *Lotto B*, ... omissis ... era proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento per costruzione su terreno acquistato dal Comune di Cesenatico con Atto di Compravendita Notaio Giuseppe Andretta del 25/03/1960, reso esecutivo con visto della Prefettura di Forlì n. 12876/2 del 13/04/1960, registrato a Cesena il 02/05/1960 al n. 2633 e trascritto a Forlì il 05/05/1960 all'art. 3549.

Nella documentazione in atti è presente Relazione Notarile redatta dal Notaio Nizar Ben M'Barek, Notaio in Forlì, a cui si rimanda per ogni ulteriore approfondimento.

\*\*\*

**04) Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli od 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.*

### **Iscrizioni - Trascrizioni**

Per il bene in oggetto, l'Esperto Stimatore ha provveduto a fare la verifica aggiornata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Forlì, al nominativo dell'esecutato, relativamente ai beni oggetto di perizia alla data del 22/12/2025, con un successivo ulteriore controllo in data 22/01/2026, da cui si evince che in data successiva al Pignoramento immobiliare non risultano gravare sugli immobili ulteriori seguenti Iscrizioni e/o Trascrizioni.

A migliore chiarimento si elencano le formalità esistenti in atti in capo all'esecutato, ... omissis ..., relativamente agli immobili oggetto di pignoramento immobiliare:

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 03/05/1990 - Registro Particolare 3657 - Registro Generale 5222 - Pubblico Ufficiale MEZZETTI GIULIO Repertorio 13731 del 03/04/1990 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Immobili siti in CESENATICO (FC)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 27/01/2004 - Registro Particolare 353 Registro Generale 1495 - Pubblico Ufficiale GORI MARCO - Repertorio 27018 del 22/01/2004 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CESENATICO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

1. Comunicazione n. 727 del 10/04/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 05/04/2013.

Cancellazione totale eseguita in data 06/05/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 14/05/2005 - Registro Particolare 5640 Registro Generale 9721 - Pubblico Ufficiale PORFIRI ANTONIO - Repertorio 192237 del 14/04/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' - Immobili siti in CESENATICO (FC)

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/05/2005 - Registro Particolare 6052 Registro Generale 10342 - Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO - Repertorio 67/733 del 27/04/2005 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE - Immobili siti in CESENATICO (FC)

5. **ISCRIZIONE CONTRO** del 02/05/2013 - Registro Particolare 1078 - Registro Generale 7198 - Pubblico ufficiale SCARDOVI MARIA CHIARA Repertorio 141606/20280 del 03/04/2013 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in CESENATICO (FC)

SOGGETTO DEBITORE

6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/12/2024 - Registro Particolare 15850  
Registro Generale 22086 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI FORLI' –  
Repertorio 4071/2024 del 25/11/2024 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in CESENATICO  
(FC)

Si allegano: Elenco sintetico e Note relative.

\*\*\*

**05) Prenda visione ed estraiga copie delle planimetrie degli immobili di cui all'atto di pignoramento;**

L'Esperto Stimatore ha provveduto a visionare, e successivamente ad estrarre le planimetrie catastali dei beni oggetto di pignoramento relativamente ai **Lotti A-B**, risultanti presso l'Agenzia delle Entrate.

Le planimetrie catastali, gli estratti di mappa, il quadro dimostrativo e l'elenco subalterni vengono *allegati*.

\*\*\*

**06) Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (eventuali omesse denunce di successione, ecc.);**

Non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

\*\*\*

**07) 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.**

La villetta abbinata oggetto di stima descritta nel **Lotto A**, è occupata dall'esecutato

con la moglie non eseguita.

La struttura alberghiera oggetto di stima descritta nel **Lotto B**, non risulta occupata.

Si *allega*: Comunicazione dell’Agenzia delle Entrate di assenza di contratti d’affitto.

\*\*\*

**08)** *verifichi 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. n. 42/04, 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 testamento unico “beni culturali”, vincoli di p.r.g., diritti di prelazione legale, ecc.) che resteranno a carico dell’acquirente*

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio identificato con il **Lotto A**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 439, è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**- Territorio urbanizzato;**

**- P.1. Tessuti di integrazione paesaggistica (Art. 5.6.1)**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Aree di pericolosità idraulica P2 – RSP – (PGRA);
- Sistema Costiero (Art. 12 PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28 PTCP);
- Aree suscett. di amplif. per caratt. stratigr. e con terreni potenzialmente liquefacibili (Art. 47 PTCP).

\*\*\*

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio identificato con il **Lotto B**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 15 Particella 521, è gravato dai seguenti vincoli e tutele:

nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**- Territorio urbanizzato;**

**- Q.5. Tessuti turistico-alberghieri (Art. 5.5.2)**

ed, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:

- Aree di potenziale allagamento (Art. 6 PSRI);
- Zone P1 – Aree potenzialmente interessate da alluvioni rare (Art. 16 PAI-PGRA);
- Aree di pericolosità idraulica P2 – RSP – (PGRA);
- Sistema Costiero (Art. 12 PTCP);
- Zone urbanizzate in ambito costiero (Art. 14 PTCP);
- Zone di tutela corpi idrici superficiali e sotterranei (Art. 28 PTCP);
- Aree suscett. di amplif. per caratt. stratigr. e con terreni potenzialmente liquefacibili (Art. 47 PTCP).

Si evidenzia che, alla data delle verifiche svolte, presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Forlì-Cesena non risultano agli atti pratiche di prevenzione incendi, autorizzazioni, certificazioni o Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (SCIA) antincendio riferite alla struttura alberghiera oggetto di stima.

La disciplina in materia di prevenzione incendi per le strutture ricettive turistico-alberghiere varia in funzione della capacità ricettiva espressa in posti letto. In particolare, le strutture con capacità superiore a 25 posti letto rientrano tra le attività soggette ai procedimenti di prevenzione incendi di cui al D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151, con conseguente obbligo di presentazione della SCIA antincendio e di adeguamento alle specifiche prescrizioni normative applicabili.

Anche nel caso di strutture con capacità pari o inferiore a 25 posti letto, permane comunque l'obbligo di rispettare le misure di sicurezza antincendio previste dalla normativa vigente, ivi incluse le disposizioni di cui al D.M. 9 aprile 1994 e successive modifiche e integrazioni.

Allo stato attuale, sulla base della configurazione distributiva rilevata e del numero di camere esistenti, la struttura può ragionevolmente ricondursi a una capacità ricettiva inferiore alla soglia dei 25 posti letto; tuttavia, tale parametro risulta variabile e dipendente dalle scelte gestionali dell'utilizzatore, potendo essere incrementato, ad esempio, mediante diversa dotazione dei posti letto all'interno delle camere.

La presente perizia non ha carattere progettuale né certificativo in materia di

prevenzione incendi e non costituisce attestazione di conformità dell'immobile alle specifiche disposizioni antincendio applicabili in relazione alla capacità ricettiva che l'aggiudicatario intenderà attivare.

Per tale ragione, ai fini della stima e in via prudenziale e cautelativa, verrà considerato un importo forfettario pari a € 70.000,00 (euro settantamila/00) a copertura di eventuali oneri, interventi e adempimenti necessari per l'adeguamento antincendio della struttura, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, lavori di adeguamento impiantistico, implementazione delle misure di sicurezza, nonché oneri tecnici e procedurali connessi all'eventuale presentazione di pratiche presso gli enti competenti.

L'importo indicato deve intendersi quale stima orientativa, suscettibile di variazioni, in aumento o in diminuzione, a seguito della redazione della specifica progettazione antincendio e dell'esito del confronto istruttorio con il Comando dei Vigili del Fuoco territorialmente competente.

\*\*\*

**09) *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 vincoli od oneri gravanti sul bene in oggetto.

\*\*\*

**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.***

Non risultano spese condominiali.

\*\*\*

**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;***

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio identificato con il **Lotto A**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 8 Particella 439, nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio urbanizzato;**

- **P.1. Tessuti di integrazione paesaggistica (Art. 5.6.1)**

\*\*\*

Il terreno su cui sorge il complesso edilizio identificato con il **Lotto B**, distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico al Foglio 15 Particella 521, nello Strumento Urbanistico vigente risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

- **Territorio urbanizzato;**

- **Q.5. Tessuti turistico-alberghieri (Art. 5.5.2)**

\*\*\*

**12) *Acquisisca 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.***

Sono stati acquisiti Certificati di Destinazione Urbanistica per i fabbricati identificati con i *Lotti A e B*.

*Si allegano i C.D.U.*

\*\*\*

**13) *Verifichi con riguardo ai fabbricati, la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, verifichi con riguardo ai terreni, 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.***

***LOTTE A-B***

E' stata eseguita una ricerca presso gli archivi del Comune di Cesenatico dove insistono i beni identificati con i ***Lotti A-B*** e si riferisce quanto segue.

## **LOTTO A – VILLETTA ABBINATA**

Il bene identificato con il *Lotto A* è stato edificato e successivamente modificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia** n. 482 del 16/08/1968, Prot. 8714;
- **Variante a Concessione Edilizia** Prot. 13581 del 27/12/1969;
- **Certificato di Abitabilità** n. bolletta 4 del 30/03/1971 con sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 30/03/1971.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** n. 551 del 28/10/1989, Prot. 26451.

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano terra,

- è stata realizzata una paretina di altezza circa m. 2,10 nel vano ad uso ingresso;
- è stata rimossa la parete divisoria tra il vano ad uso disimpegno con formazione di un vano ad uso cucina-pranzo più ampio;
- è stata realizzata una rientranza nel vano ad uso cucina, per il posizionamento del frigorifero;
- è stata aperta una porta per accedere al sottoscala;

al piano primo,

- è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio sopra la scala, con tamponamento in forati e vetro ed accesso dalla camera da letto.

Secondo l'E.S., la parete realizzata nel vano ad uso ingresso di altezza circa m. 2,10 e la rimozione della parete divisoria con la formazione di un vano ad uso cucina-pranzo più ampio sono sanabili con un costo per la sanzione pari ad €. 2.000,00 (duemilaeuro/00) ed un costo per le spese tecniche pari ad €. 5.000,00 (cinquemilaeuro/00), mentre le restanti difformità sono da ripristinare come da atti abilitativi con un costo pari ad €. 8.000,00 (ottomilaeuro/00)

Eventuali ulteriori parziali difformità che si possano riscontrare, secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 1-ter dell'art. 19/bis della L.R. 23 del 21 ottobre 2024 in quanto in sede di rilascio di Abitabilità, è stato eseguito sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 30/03/1971.

\*\*\*

## **LOTTO B – STRUTTURA ALBERGHIERA**

Il bene identificato con il *Lotto B* è stato edificato e successivamente modificato con i seguenti titoli abilitativi:

- **Licenza Edilizia** n. 148 del 04/08/1960, Prot. 6526;
- **Licenza Edilizia** n. 85 del 08/04/1961, Prot. 2708;
- **Licenza Edilizia** n. 255 del 08/10/1961, Prot. 7656;
- **Decreto di Abitabilità** n. bolletta 11 del 22/12/1962;
- **Licenza Edilizia** n. 380 del 27/10/1966, Prot. 9841;
- **Decreto di Abitabilità** n. bolletta 24 del 17/04/1967;
- **Variante** Prot. 7762 del 19/07/1968 con succ. Autorizzazione del 31/07/1968;
- **Decreto di Abitabilità** n. bolletta 18 del 21/05/1969;
- **Autorizzazione Edilizia** n. 18/1984 Prot. 1914;
- **Concessione in Sanatoria** n. 15 del 10/01/1992 Prot. 1049;
- **Autorizzazione Edilizia** n. 222/1992 Prot. 21078;
- **Autorizzazione Edilizia** n. 7/1993 del 14/01/1993;
- **Variante** Prot. 6747 del 25/03/1993;
- **Decreto di Abitabilità** n. bolletta 95/93 Prot. 8042;
- **Concessione in Sanatoria** n. 11 del 21/11/1995 Prat. n. 217, Prot. 4546 del 24/02/1995;
- **D.I.A.** Prot. 15210 del 25/05/2009;
- **Scia in Sanatoria** Prot. 14817, n. 151 del 30/04/2014;
- **C.I.L. tardiva** Prot. 15781, n. 126 del 06/05/2016;
- **Certificato di Conformità Edilizia e di Agibilità** Prot. 22219 del 24/06/2016 con sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 23/02/2016 e 21/06/2016.

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano seminterrato:

- risulta presente un locale ad uso w.c.;
- nel vano ad uso ripostiglio è ancora presente il corpo di una scala in muratura di collegamento con il piano terra, di cui era prevista la rimozione (il solaio invece risulta chiuso);

al piano terra nel corpo staccato sul retro:

- nel vano ad uso spogliatoio risulta installata una cucina;
- nel vano ad uso cantina è presente un lavabo ed una doccia;

- la finestra di collegamento tra il vano ad uso w.c. ed il vano ad uso cantina risulta essere stata tamponata;
  - è stata realizzata una tettoia tamponata con degli infissi in alluminio;
- al piano terra nella struttura alberghiera:
- nell'alloggio n.2 risulta installata una cucina nel vano ad uso guardaroba;
- al piano secondo nella struttura alberghiera:
- un piccolo vano che disimpegnava un w.c. comune è stato collegato al w.c. della camera n. 18 per la formazione di una doccia ed è stata chiusa la porta che lo collegava al w.c. con conseguente apertura di una nuova porta dal corridoio;
  - nella camera n. 15, il vano ad uso w.c. è stato modificato mediante arretramento parziale della parete perimetrale, con realizzazione di una rientranza che ha comportato un lieve aumento della superficie interna del bagno.

Per tali difformità, si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da atti abilitativi con un costo complessivo pari ad €. 10.000,00 (diecimilaeuro/00).

Eventuali ulteriori parziali difformità che si possano riscontrare, secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 1-ter dell'art. 19/bis della L.R. 23 del 21 ottobre 2024 in quanto in sede di rilascio di Abitabilità, è stato eseguito sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 23/02/2016 e 21/06/2016.

\*\*\*

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesenatico, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria delle unità in oggetto. La presente perizia non costituisce attestazione di sanabilità né impegno circa l'esito di eventuali procedimenti edilizi.

\*\*\*

**14) Proceda, in caso di opere abusive, al controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del d.P.R. n. 380/01, 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'art. 40, co. 6°, della l.n. 47/85 ovvero dall'art. 46, co. 5° del d.P.R. n. 380/01, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

**LOTTI A-B**

**LOTTO A – VILLETTA ABBINATA**

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano terra,

- è stata realizzata una paretina di altezza circa m. 2,10 nel vano ad uso ingresso;
- è stata rimossa la parete divisoria tra il vano ad uso disimpegno con formazione di un vano ad uso cucina-pranzo più ampio;
- è stata realizzata una rientranza nel vano ad uso cucina, per il posizionamento del frigorifero;
- è stata aperta una porta per accedere al sottoscala;

al piano primo,

- è stato realizzato un piccolo locale ad uso ripostiglio sopra la scala, con tamponamento in forati e vetro ed accesso dalla camera da letto.

Secondo l'E.S., la parete realizzata nel vano ad uso ingresso di altezza circa m. 2,10 e la rimozione della parete divisoria con la formazione di un vano ad uso cucina-pranzo più ampio sono sanabili con un costo per la sanzione pari ad €. 2.000,00 (duemilaeuro/00) ed un costo per le spese tecniche pari ad €. 5.000,00 (cinquemilaeuro/00), mentre le restanti difformità sono da ripristinare come da atti abilitativi con un costo pari ad €. 8.000,00 (ottomilaeuro/00)

Eventuali ulteriori parziali difformità che si possano riscontrare, secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 1-ter dell'art. 19/bis della L.R. 23 del 21 ottobre 2024 in quanto in sede di rilascio di Abitabilità, è stato eseguito sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 30/03/1971.

\*\*\*

**LOTTO B – STRUTTURA ALBERGHIERA**

Rispetto agli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi sono state riscontrate le seguenti difformità:

al piano seminterrato:

- risulta presente un locale ad uso w.c.;
- nel vano ad uso ripostiglio è ancora presente il corpo di una scala in muratura di collegamento con il piano terra, di cui era prevista la rimozione (il solaio invece risulta chiuso);

al piano terra nel corpo staccato sul retro:

- nel vano ad uso spogliatoio risulta installata una cucina;
- nel vano ad uso cantina è presente un lavabo ed una doccia;
- la finestra di collegamento tra il vano ad uso w.c. ed il vano ad uso cantina risulta essere stata tamponata;
- è stata realizzata una tettoia tamponata con degli infissi in alluminio;

al piano terra nella struttura alberghiera:

- nell'alloggio n.2 risulta installata una cucina nel vano ad uso guardaroba;

al piano secondo nella struttura alberghiera:

- un piccolo vano che disimpegnava un w.c. comune è stato collegato al w.c. della camera n. 18 per la formazione di una doccia ed è stata chiusa la porta che lo collegava al w.c. con conseguente apertura di una nuova porta dal corridoio;
- nella camera n. 15, il vano ad uso w.c. è stato modificato mediante arretramento parziale della parete perimetrale, con realizzazione di una rientranza che ha comportato un lieve aumento della superficie interna del bagno.

Per tali difformità, si ritiene necessario il ripristino dello stato dei luoghi come da atti abilitativi con un costo complessivo pari ad €. 10.000,00 (diecimilaeuro/00).

Eventuali ulteriori parziali difformità che si possano riscontrare, secondo l'E.S. rientrano nel novero delle tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 1-ter dell'art. 19/bis della L.R. 23 del 21 ottobre 2024 in quanto in sede di rilascio di Abitabilità, è stato eseguito sopralluogo da parte di Funzionari incaricati in data 23/02/2016 e 21/06/2016.

\*\*\*

Si rimanda in ogni caso a futura verifica, a carico dell'assegnatario, con necessario confronto tecnico normativo sul momento con il Comune di Cesenatico, per verificare quanto soprascritto e in caso contrario redigere e quantificare sanzione e/o oblazione della eventuale pratica in sanatoria dell'unità in oggetto. La presente perizia non costituisce attestazione di sanabilità né impegno circa l'esito di eventuali procedimenti edilizi.

\*\*\*

**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 oggetto di perizia relativamente ai **Lotti A-B** non sono gravati da censo, livello o uso civico.

\*\*\*

**16) 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 attenendosi, in attesa dell'emanazione dei decreti previsti dall'articolo 4, comma 1, d.l. 63/2013, alle prescrizioni in esso contenute redigendo l'attestato secondo le modalità di calcolo di cui al d.p.r. 59/2009, fatte salve eventuali normative regionali in vigore (così come chiarito dal Ministero dello sviluppo economico nella sua Circolare del 25.6.13 n. 12976, intitolata «Chiarimenti in merito all'applicazione delle disposizioni di cui al d.l. 4 giugno 2013, n. 63 in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici»), precisando sin da ora che per la redazione dell'APE sarà riconosciuto all'esperto, salvi casi particolari e previa specifica autorizzazione, un compenso di € 250,00 in caso di immobile singolo e di € 200,00 in caso di pluralità di immobili;**

Dalle verifiche effettuate la villetta abbinata descritta nel **Lotto A** oggetto di perizia distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 8 particella 439, risultava privo di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'APE rilasciato in data 09/01/2026 con il n. 05234-001342-2026; l'alloggio del gestore descritto nel **Lotto B** oggetto di perizia distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15 particella 521 subalterno 9, risultava privo di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'APE rilasciato in data 10/01/2026 con il n. 05234-001487-2026; la foresteria nel corpo staccato sul retro descritta nel **Lotto B** oggetto di perizia distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15 particella 521 subalterno 8, risultava privo di Attestato di Prestazione

Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'APE rilasciato in data 10/01/2026 con il n. 05234-001494-2026 (identificativo a); la struttura alberghiera descritta nel **Lotto B** oggetto di perizia distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15 particella 521 subalterno 8, risultava privo di Attestato di Prestazione Energetica, pertanto il sottoscritto ha provveduto all'ottenimento dell'APE rilasciato in data 11/01/2026 con il n. 05234-001592-2026 (identificativo b).

Si *allegano* gli APE in copia alla presente perizia e si depositano due esemplari originali di ognuno in Cancelleria.

\*\*\*

**17)** *Ove l'immobile pignorato o alcuni di essi siano esenti dall'obbligo di dotazione dell'A.P.E. in quanto rientranti nelle categorie elencate dall'art. 3, comma 3, del d.lgs. 192/2005, non modificato in parte qua dalla normativa sopravvenuta , e precisamente: (a) i fabbricati isolati con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati; (b) i fabbricati industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili; (c) i fabbricati agricoli non residenziali sprovvisti di impianti di climatizzazione; (d) i box, le cantine, le autorimesse, i parcheggi multipiano, i depositi, le strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi; (e) gli edifici adibiti a luoghi di culto e allo svolgimento di attività religiose, gli edifici in cui non è necessario garantire un comfort abitativo, i ruderi e i fabbricati "al grezzo" (v. par. 2 delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica adottate con d.m. 26.6.2009), nessun ulteriore adempimento sarà necessario a carico dell'esperto che si limiterà a darne atto in perizia;*

Non vi sono ulteriori beni pignorati oltre alla villetta abbinata, alla struttura alberghiera e all'alloggio del gestore descritti nei *Lotti A-B* che necessitino di Attestato di Prestazione Energetica.

\*\*\*

**18)** *Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al NCEU, provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento, salvo richiedere specifica autorizzazione ove le spese da affrontare fossero ingenti (o*

***comunque superiori a € 3.000,00);***

I beni in oggetto relativamente ai ***Lotti A-B*** risultano accatastati.

\*\*\*

***19) Verifichi, qualora accerti variazioni colturali o cambi d'uso, 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 d.m. 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 (o comunque superiori a € 3.000,00).***

Le planimetrie catastali relative agli immobili descritti nei Lotti A e B non risultano conformi allo stato dei luoghi. Tuttavia, si rileva che le difformità riscontrate interessano anche la conformità urbanistico-edilizia, in quanto lo stato attuale dei fabbricati non risulta conforme agli atti abilitativi assentiti.

Pertanto, l'eventuale aggiornamento catastale dovrà essere effettuato solo a seguito della definizione della regolarizzazione edilizia. In particolare, qualora le difformità vengano sanate mediante idoneo titolo edilizio in sanatoria, le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate in conformità allo stato legittimato dalla sanatoria; diversamente, qualora si proceda al ripristino dello stato dei luoghi conforme ai titoli edilizi esistenti, le planimetrie catastali potranno ritenersi conformi e non sarà necessario alcun aggiornamento catastale.

Si precisa inoltre che, nell'estratto di mappa catastale relativo alla villetta abbinata di cui al Lotto A, la particella n. 439 risulta rappresentata con estensione inferiore rispetto a quanto effettivamente riscontrato in sede di sopralluogo. In particolare, nel medesimo estratto di mappa il perimetro della recinzione risulta indicato con linea tratteggiata, circostanza che evidenzia come l'area esterna attualmente recintata non coincida integralmente con la sagoma catastale della particella.

Ai fini di una regolarizzazione, si renderebbe pertanto necessario procedere al frazionamento della particella stradale di proprietà del Comune di Cesenatico, all'eventuale acquisizione della porzione interessata e alla successiva fusione con la

particella esistente, così da pervenire alla corretta definizione della sagoma e della superficie del lotto.

Ai fini della regolarizzazione della situazione sopra descritta, si stima necessario un onere complessivo dell'ordine di circa € 15.000,00 (euro quindicimila/00), comprensivo delle attività tecniche, catastali e amministrative.

\*\*\*

**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 ed 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 forfettaria predeterminata del 10% sul valore finale).**

\*\*\*

### **20.1) Criteri adottati**

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

Con tale metodologia, vengono tenuti presenti prezzi e/o valori già noti, relativamente ad immobili aventi destinazione d'uso abitativo e ricettivo delle medesime caratteristiche di quelli in oggetto. Occorre tenere conto sia della data di costruzione, sia dello stato attuale di conservazione degli immobili oggetto di stima, già precedentemente descritti, la posizione degli immobili nel Comune di Cesenatico (FC), in via Fiorentini n.76 (**Lotto A**) ed in via Renato Fucini n.3 (**Lotto B**).

Si terrà inoltre conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili in oggetto e dell'attuale situazione del mercato immobiliare, rapportata ad immobili aventi medesime caratteristiche e tenuto conto di quant'altro possa influire ai fini di una corretta valutazione degli immobili. Il valore di stima, nel caso in oggetto, verrà determinato in riferimento alle superfici commercialmente vendibili, che di seguito

verranno calcolate.

\*\*\*

### **20.2) Fonti delle informazioni utilizzate**

L'Esperto al fine di determinare il valore unitario per metro quadrato dei beni relativi ai **Lotti A-B** in oggetto, ha attinto a fonti informative già note allo stesso, per immobili ad uso abitativo e ricettivo di tipo albergo in zona ed in zone limitrofe, direttamente o per analogia, e ha tenuto conto delle caratteristiche degli immobili stessi, dello stato di manutenzione, della situazione di mercato attuale, oltre ad informazioni assunte dall'Esperto medesimo presso operatori del settore. L'Esperto ha tenuto inoltre conto dei valori OMI del primo semestre 2025 relativamente alle zone in oggetto. Ciò premesso, l'Esperto può determinare e stabilire che il valore unitario medio, per metro quadrato, considerando la superficie ragguagliata con gli opportuni coefficienti, commercialmente vendibile, per la villetta abbinata descritta nel **Lotto A** in oggetto ubicata in Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n. 76, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00) al metro quadrato.**

Per l'alloggio del gestore descritto nel **Lotto B** in oggetto ubicato in Comune di Cesenatico (FC), via Renato Fucini n. 3, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 2.000,00 (euro duemila/00) al metro quadrato.**

Per la struttura alberghiera descritta nel **Lotto B** in oggetto ubicata in Comune di Cesenatico (FC), via Renato Fucini n. 3, sia da ritenersi congruamente pari a **€ 1.000,00 (euro mille/00) al metro quadrato.**

\*\*\*

### **20.3) Determinazione superficie commerciale**

Trattandosi di immobili ad uso abitativo e ricettivo di tipo albergo, il parametro che si userà per la determinazione del Valore di Mercato sarà la superficie, computata al lordo delle murature, "superficie commerciale", superficie ragguagliata da apposito coefficiente in riferimento alla destinazione dei vani.

#### **LOTTO A**

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Villetta abbinata P.S1 - P.T. - P.1</b>					
Ingresso e vano scala al	3,69	5,29	19,52	1,00	<b>19,52</b>

P.T.					
Disimpegno al P.T.	1,35	2,31	3,11	1,00	<b>3,11</b>
Disimpegno al P.T.	1,70	1,11	1,88	1,00	<b>1,88</b>
Cucina-pranzo al P.T.	2,34 (1,07 (0,29 [(2,01+0,48) [(3,29+1,72)	5,90 1,35):2 0,36):2 1,23]:2 1,96):2	21,00	1,00	<b>21,00</b>
Soggiorno al P.T.	2,70 2,40	4,16 4,26	21,45	1,00	<b>21,45</b>
Disimpegno P.T.	0,90 1,70 0,94	2,20 1,09 0,49	4,29	1,00	<b>4,29</b>
W.c. al P.T.	1,67 2,61	0,49 1,47	4,64	1,00	<b>4,64</b>
Disimpegno al P.1.	1,42 1,30 [(5,80+2,85) [(4,72+5,31)	0,88 1,09 3,69]:2 0,83]:2	22,76	1,00	<b>22,76</b>
Camera da letto al P.1.	3,69	4,74	17,49	1,00	<b>17,49</b>
Camera da letto al P.1.	2,58	3,96	10,21	1,00	<b>10,21</b>
Camera da letto al P.1.	3,82	4,41	16,84	1,00	<b>16,84</b>
W.c. al P.1.	1,30 1,55	2,86 1,48	6,00	1,00	<b>6,00</b>
Terrazzo al P.1.	2,33	1,48	3,44	0,40	<b>1,37</b>
Balcone al P.1.	3,45	1,05	3,62	0,40	<b>1,44</b>
Balcone al P.1.	3,84	1,05	4,03	0,40	<b>1,61</b>
Centrale Termica P.S1.	0,79 (1,89 [(4,28+3,05)	2,39 2,39):2 2,81]:2	14,42	0,40	<b>5,76</b>
Corte esclusiva			27,00	0,10	<b>2,70</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>162,07</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,07</b>
<b>Totale Superficie Commerciale villetta</b>					

<b>abbinata:</b>					<b>MQ. 162,00</b>
------------------	--	--	--	--	-------------------

**LOTTO B**

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Alloggio del gestore (Sub.9) P.1.</b>					
Soggiorno con angolo cottura al P.1.	3,46 3,21	4,46 1,42	19,98	1,00	<b>19,98</b>
Camera da letto al P.1.	3,38	4,46	15,07	1,00	<b>15,07</b>
Camera da letto al P.1.	3,53	4,42	15,60	1,00	<b>15,60</b>
Disimpegno al P.1.	1,01	1,22	1,23	1,00	<b>1,23</b>
W.c. al P.1.	1,08	2,28	2,46	1,00	<b>2,46</b>
W.c. al P.1.	2,39	1,71	4,08	1,00	<b>4,08</b>
W.c. al P.1.	2,45 1,85	1,22 1,71	6,14	1,00	<b>6,14</b>
Veranda al P.1.	1,42	1,46	2,07	1,00	<b>2,07</b>
Ballatoio al P.1.	1,42	1,08	1,53	0,40	<b>0,61</b>
Scala esterna privata e quota parte di corte comune.			10,00	1,00	<b>10,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>77,24</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,24</b>
<b>Totale Superficie Commerciale Alloggio del gestore:</b>					<b>MQ. 77,00</b>

**LOTTO B**

DESCRIZIONE	ML.	ML.	SUP. IN MQ.	COEFF.	TOT.MQ.
<b>Struttura alberghiera P.S1. - P.T. - P.1. - P.2. - P.3</b>					
Struttura alberghiera P.S1.	2,41 2,02 4,43 5,34	3,00 0,80 1,54 4,27	38,46	0,30	<b>11,53</b>

Struttura alberghiera P.T.	9,24 11,69 5,03 6,32 4,15 7,17	5,44 8,39 4,02 9,17 6,66 5,00	289,98	1,00	<b>289,98</b>
Struttura alberghiera P.1.	1,90 7,40 8,48 11,40 10,47 4,52	4,26 1,94 1,63 1,42 6,37 2,73	131,14	1,00	<b>131,14</b>
Struttura alberghiera P.2.	4,24 7,45 7,17 10,47 1,90 4,52	7,35 5,95 5,07 6,37 2,98 2,73	196,51	1,00	<b>196,51</b>
Struttura alberghiera P.3.	4,70 7,17 10,47 4,52	5,87 4,95 6,37 2,73	142,09	0,60	<b>85,25</b>
Quota parte corte comune.			6,00	1,00	<b>6,00</b>
<b>Totale parziale</b>					<b>720,41</b>
<b>arrotondamento</b>					<b>-0,41</b>
<b>Totale Superficie Commerciale struttura alberghiera:</b>					<b>MQ. 720,00</b>

#### **20.4) Valore di stima dell'immobile**

##### **LOTTO A**

**Il valore di stima di mercato che si ricava per l'immobile descritto nel *Lotto A* in proprietà all'esecutato ... omissis ..., per la quota di 1/2, sarà il seguente:**

**Superficie commerciale Villetta abbinata (*Lotto A*) = mq. 162,00 x €/mq. 3.500,00 = € 567.000,00 (euro cinquecentosessantasettemila/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo per la sanatoria e per il ripristino delle opere pari a complessivamente €. 15.000,00 (euro quindicimila/00) ed il costo per l'eventuale

regolarizzazione del perimetro catastale della particella pari ad €. 15.000,00 (euro quindicimila/00), **per un VALORE FINALE di € 537.000,00 (euro cinquecentotrentasettemila).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 53.700,00 (euro cinquantatremilasettecento/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DELLA VILLETTA ABBINATA (LOTTO A), risulta pari ad € 483.000,00 (quattrocentottantatremila/00 euro) arrotondato per difetto.***

***La villetta abbinata (Lotto A) risulta in atti in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la quota di 1/2 (un mezzo), quota corrispondente a quanto pignorato, per un valore pari ad €. 241.500,00 (duecentoquarantunomilacinquecento/00 euro)***

\*\*\*

#### ***LOTTO B***

Il valore di stima di mercato che si ricava per gli immobili descritti nel *Lotto B* in proprietà all'esecutato ... omissis ... per la quota di 1/1, sarà il seguente:

**Superficie commerciale Alloggio del gestore e quota parti comuni (*Lotto B*) = mq. 77,00 x €/mq. 2.000,00 = € 154.000,00 (euro centocinquantaquattromila/00).**

**Superficie commerciale Struttura alberghiera e quota parti comuni (*Lotto B*) = mq. 720,00 x €/mq. 1.000,00 = € 720.000,00 (euro settecentoventimila/00).**

**Per un totale complessivo del *Lotto B* pari ad €. 874.000,00 (euro ottocentosettantaquattromila/00).**

Da tale cifra viene detratto il costo per il ripristino delle opere pari ad €. 10.000,00 (euro diecimila/00) e l'importo prudenziale forfettario pari ad € 70.000,00 (euro settantamila/00) considerato a copertura di eventuali oneri, interventi e adempimenti necessari per l'adeguamento antincendio della struttura, **per un VALORE FINALE di € 794.000,00 (euro settecentonovantaquattromila).**

Al suddetto valore finale viene operata una riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, pari ad € 79.400,00 (euro settantanovemilaquattrocento/00).

Pertanto, stante quanto sopra,

***IL VALORE DI STIMA DELLA STRUTTURA ALBERGHIERA COMPENSIVA DELL'ALLOGGIO DEL GESTORE (LOTTO B), risulta pari ad € 714.000,00 (settecentoquattordicimila/00 euro) arrotondato per difetto.***

\*\*\*

**21)** *Accerti, nell'ipotesi siano state pignorate una o più quote, 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 bene pignorato identificato con **Lotto A – VILLETTA ABBINATA**, risulta in proprietà per la quota di 1/2, all'esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/2 alla ... omissis ..., **non eseguita**, ... omissis ..., in regime di comunione legale dei beni.

La villetta abbinata non è comodamente divisibile in natura in quanto costituita da un'unica unità cielo-terra, sviluppata su più livelli tra loro funzionalmente e strutturalmente collegati, con impianti tecnologici comuni. L'eventuale frazionamento in due unità comporterebbe la necessità di rilevanti opere edilizie ed impiantistiche.

I beni pignorati identificati con il **Lotto B – STRUTTURA ALBERGHIERA**, risultano in proprietà per la quota di 1/1 all'esecutato ... omissis ... dei beni ubicati nel Comune di Cesenatico (FC), via Renato Fucini n.3.

Risulta un creditore iscritto non intervenuto: Banca Romagna Cooperativa – Credito Coop.vo Romagna Centro e Macerone Soc. Coop.

\*\*\*

**21.1) Esistenza di creditori, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;**

Si è verificato che in atti non sono presenti creditori intervenuti nei confronti degli esecutati.

Non risultano altre iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e le domande trascritte e iscritte sono quelle evidenziate al Punto 4.

\*\*\*

**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.**

## LOTTO A

**Proprietà** per la quota di 1/2, all'esecutato ... omissis ... e per la quota di 1/2 alla ... omissis ..., **non eseguita**, ... omissis ..., in regime di comunione legale dei beni, del bene ubicato nel Comune di Cesenatico (FC), via Fiorentini n.76.

Il bene oggetto di stima, identificato come **Lotto A**, è costituito da una villetta abbinata cielo-terra con corte esclusiva, situata nel Comune di Cesenatico (FC), in via Fiorentini, con accesso pedonale dal civico n. 76.

L'immobile consiste in una villetta abbinata, sviluppata da cielo a terra, che si articola su tre livelli, di cui due fuori terra ed uno interrato, precisamente piano terra, piano primo e piano interrato, ed è dotata di pertinenza esclusiva costituita da area cortiliva privata, direttamente collegata all'unità abitativa.

La costruzione del fabbricato abitativo risale agli anni Settanta. La struttura portante è realizzata in muratura in mattoni pieni, con solai in laterocemento. Il solaio di copertura è piano ed è rifinito con manto impermeabile in guaina ardesiata.

Le facciate esterne del fabbricato risultano intonacate e tinteggiate con finitura civile di colore giallo chiaro, mentre l'aggetto del solaio di copertura è tinteggiato di colore rosso. I pluviali sono in lamiera verniciata.

La **villetta abbinata** è composta, al piano terra, da un vano ad uso ingresso, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso cucina-pranzo, da un vano ad uso soggiorno, da due vani ad uso disimpegno, da un vano ad uso w.c., oltre alla corte esclusiva di pertinenza; al piano primo da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad

uso w.c., da tre vani ad uso camera da letto, da un terrazzo e da due balconi; al piano interrato è presente un vano ad uso centrale termica.

L'altezza dei vani al piano terra risulta pari a circa m. 3,00, così come l'altezza dei vani al piano primo, mentre l'altezza del vano ad uso cantina al piano interrato risulta pari a circa m. 1,75.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia ed è dotato di salvavita posizionato nel vano ad uso ingresso al piano terra. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in ghisa alimentati da caldaia marca Riello, posizionata nel vano ad uso cantina al piano interrato.

I sanitari dei vani ad uso w.c. ed i lavabi sono realizzati in ceramica di colore bianco. La villetta risulta in buono stato di conservazione ed occupata dall'esecutato ... omissis ..., con la moglie non eseguita.

La **superficie commerciale complessiva della villetta abbinata** in oggetto è pari a circa **mq. 162,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per il bene oggetto di pignoramento complessivamente si stima in € **1.500,00** (euro millecinquecento/00).

\*\*\*

## **LOTTO B**

**Proprietà** per la quota di 1/1, all'esecutato ... omissis ... dei beni ubicati nel Comune di Cesenatico (FC), via Renato Fucini n.3.

I beni oggetto di stima, identificati complessivamente come **Lotto B**, sono costituiti da un'unità immobiliare a destinazione alberghiera con annessa abitazione del gestore, ubicata nel Comune di Cesenatico (FC), in via Renato Fucini, con accesso pedonale dal civico n.3.

Il complesso immobiliare è composto da una struttura alberghiera e da un'unità abitativa autonoma destinata ad abitazione del gestore, entrambe inserite nel medesimo corpo di fabbrica. La struttura alberghiera risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 8, mentre l'abitazione del gestore risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 15, particella 521, subalterno 9.

Il fabbricato principale, destinato all'attività ricettiva, si sviluppa complessivamente su cinque livelli, dei quali due destinati a servizi e tre destinati all'ospitalità. In particolare, il piano seminterrato è adibito a locali di servizio e pertinenziali

all'attività alberghiera; il piano terra è destinato all'ingresso principale, alla zona ricevimento ed a unità/alloggi per l'ospitalità; i piani primo e secondo sono interamente destinati all'uso ricettivo; il piano sottotetto è adibito a locali di servizio e deposito. Sul retro del fabbricato principale è inoltre presente un corpo secondario staccato, sviluppato esclusivamente al piano terra, ad utilizzo foresteria per il personale addetto all'attività alberghiera.

Il fabbricato originario risale all'anno 1962 ed è stato oggetto di un primo ampliamento nel periodo 1966–1967. Successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio nel 1986 per opere realizzate tra il 1968 ed il 1970. Nel corso degli anni '90 l'immobile ha subito interventi di sistemazione interna ed esterna. In seguito, è stata presentata ulteriore domanda di condono edilizio nel 1995 ed è stato infine rilasciato provvedimento di Concessione in Sanatoria nel periodo 2014–2016, da cui risulta l'attuale stato dei luoghi.

Dal punto di vista costruttivo, la struttura portante del fabbricato è realizzata in muratura di laterizio pieno; i solai sono in laterocemento, compreso quello di copertura. Il manto di copertura del corpo principale è rifinito con tegole in cotto, mentre quello del corpo secondario staccato sul retro è rifinito con guaina impermeabilizzante ardesiata; si precisa che all'interno dei locali del corpo secondario su retro una parte di controsoffitto è mancante e risulta presente una copertura con pannelli in eternit. Le gronde ed i pluviali risultano in lamiera verniciata. Alla data del sopralluogo, la struttura alberghiera e l'abitazione del gestore non risultavano dotate di impianto di riscaldamento funzionante, anche se nei locali dell'albergo sono presenti i radiatori in ghisa; è presente però una centrale termica nel piano seminterrato, ove è collocata una caldaia che, secondo quanto riferito dalla proprietà, è destinata alla sola produzione di acqua calda sanitaria per l'intera struttura. Secondo l'E.S. la caldaia installata, non appare di per sé adeguatamente dimensionata per garantire in modo continuativo la produzione di acqua calda sanitaria a servizio di una struttura ricettiva delle dimensioni di quella in oggetto, specie nelle fasce di punta.

Nel corpo staccato sul retro ad uso foresteria, invece, è presente una caldaia di vecchia produzione, destinata al riscaldamento degli ambienti e dell'acqua sanitaria. Le sistemazioni esterne comprendono una corte di pertinenza in parte pavimentata in stabilizzato con ghiaia lavata ed in parte con elementi prefabbricati in calcestruzzo

con finitura superficiale in graniglia lavata; il marciapiede perimetrale del fabbricato è realizzato in calcestruzzo armato in parte deteriorato. L'ingresso esterno dell'albergo e le scale esterne sul fronte presentano pavimentazione in pietra naturale, mentre la scala esterna sul retro è pavimentata con piastrelle in gres porcellanato. Sul fronte è presente un muretto intonacato di altezza pari a circa cm 40, privo di cancellata, mentre a delimitazione di parte del lotto sono installati due cancelli in ferro apribili ad ante. Le recinzioni laterali e sul retro sono realizzate con muretto in c.c.a. e sovrastante rete metallica plastificata. Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate; in più porzioni si rilevano macchie di umidità, cavillature e fenomeni di degrado superficiale dell'intonaco, in particolare nelle zone maggiormente esposte agli agenti atmosferici. Sono inoltre presenti balconi aggettanti con pavimentazione in piastrelle in gres porcellanato, parapetti metallici in ferro verniciato, davanzali in pietra naturale e pensiline con struttura metallica e manto in lastre ondulate, il tutto in condizioni manutentive complessivamente ordinarie.

L'accesso alla scala di collegamento dei vari piani della struttura alberghiera avviene tramite porta tagliafuoco di tipo REI, posta a disimpegno dei rispettivi livelli.

La **struttura alberghiera** è composta:

- al **piano seminterrato** da locali di servizio. A tale livello trovano collocazione la centrale termica, nella quale è installata una caldaia che, secondo quanto riferito dalla proprietà, risulta destinata esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria per l'intera struttura, due locali ad uso ripostiglio, un locale ad uso w.c. e due vani tecnici non praticabili, attualmente utilizzati come depositi di biciclette e materiale vario.

L'accesso al piano interrato avviene tramite due scale esterne, una delle quali conduce direttamente alla centrale termica, mentre l'altra immette in un corridoio longitudinale che disimpegna i vari ambienti.

L'altezza del vano ad uso centrale termica risulta pari a circa m. 1,80 nella porzione di ingresso e a circa m. 1,50 nella porzione dove è collocata la caldaia; l'altezza del corridoio di disimpegno e dei due vani tecnici non praticabili, utilizzati come deposito biciclette e materiale vario, risulta pari a circa m. 1,45, mentre l'altezza del locale ad uso ripostiglio risulta pari a circa m. 1,80.

- al **piano terra** è presente l'ingresso della struttura alberghiera. Da via Renato

Fucini si accede agli spazi comuni. Il piano comprende l'area di ingresso e ricevimento (hall e archivio), spazi di disimpegno, deposito ed un w.c., due alloggi (nn. 25 e 26), composti ciascuno da portico, camera da letto, soggiorno con angolo cottura, antibagno e w.c., con accesso diretto dall'esterno, un alloggio (n.1), con accesso dal corridoio interno, composto da camera da letto, soggiorno con angolo cottura e w.c., nonché un ulteriore alloggio (n.2), anch'esso con accesso dal corridoio interno, composto da camera da letto, soggiorno, guardaroba attualmente utilizzato come cucinotto, antibagno, w.c. e terrazzino interno. Completano il piano, un antibagno ed un w.c. collocati nel sottoscala.

L'altezza dei locali al piano terra risulta pari a circa m. 2,90, ad eccezione dei due alloggi nn. 25 e 26, nei quali l'altezza risulta pari a circa m. 2,80.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio.

- al **piano terra**, nel **corpo secondario staccato**, posto sul retro del fabbricato principale, sono presenti locali ad uso foresteria per il personale dell'albergo.

Più precisamente, il corpo secondario è composto da un vano ad uso ingresso, un vano ad uso camera da letto, un vano ad uso spogliatoio attualmente utilizzato come cucina, un vano ad uso dispensa, un vano ad uso cantina, nel quale risultano installati un lavabo ed una doccia, ed un vano ad uso w.c.-doccia.

L'altezza dei locali al piano terra del corpo secondario staccato sul retro nel vano ad uso ingresso e camera da letto risulta pari a circa m. 2,80. L'altezza media nel vano ad uso dispensa, utilizzato come cucina risulta pari a circa m. 2,57. L'altezza del vano ad uso w.c., nella porzione di doccia risulta pari a circa m. 2,80, mentre nella porzione di w.c. risulta pari a circa m. 2,50. L'altezza del vano ad uso dispensa e del vano ad uso cantina risulta pari a circa m. 2,30.

Sul retro del corpo principale è inoltre presente un manufatto in legno ad uso ripostiglio di altezza massima pari a circa m. 2,20.

L'impianto elettrico è sottotraccia, con interruttore differenziale ubicato all'ingresso. L'impianto di riscaldamento è realizzato con terminali tipo radiatori in ghisa, alimentati da caldaia a gas marca SODUGAZ installata nel vano ad uso w.c.-doccia.

L'altro manufatto presente sul retro è costituito da un prefabbricato in legno, con unico vano ad uso ripostiglio.

- al **piano primo** sono presenti due alloggi destinati agli avventori; in particolare, un

alloggio (n.3) risulta composto da soggiorno con angolo cottura, ampio disimpegno con accesso ad un balcone, due camere da letto, ciascuna dotata di servizio igienico privato ed un piccolo terrazzo, mentre il secondo alloggio (n.5) è composto da soggiorno con angolo cottura, ingresso/disimpegno e due camere da letto con relativi servizi igienici privati, di cui una con accesso ad un balcone. Al medesimo piano è inoltre presente l'**alloggio del gestore**, con accesso mediante scala esterna ad uso esclusivo posta sul retro del fabbricato principale; tale unità immobiliare risulta composta da un ballatoio, da una veranda, da un vano ad uso soggiorno con angolo cottura, da un vano ad uso camera con w.c. privato, da un vano ad uso disimpegno, da un vano ad uso w.c. e da un vano ad uso camera da letto con w.c. privato, oltre a tre balconi.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio. Le soglie e le banchine delle aperture sono in marmo Trani o similare.

L'altezza dei locali al piano primo risulta pari a circa m. 2,95, ad eccezione dell'alloggio del gestore nel quale l'altezza risulta pari a circa m. 2,85.

- al **piano secondo** sono presenti sei stanze d'albergo ad uso camera da letto (nn. 12, 13, 14, 15, 17 e 18), ciascuna dotata di w.c. privato con accesso diretto, di cui tre con balcone privato, oltre a due ulteriori camere da letto (nn. 11 e 16), di cui una con balcone privato. Completano il piano un disimpegno di distribuzione, un vano ad uso antibagno, due vani ad uso w.c., un balcone, accessibili dal disimpegno di distribuzione.

L'impianto elettrico risulta realizzato sottotraccia, con quadro elettrico e dispositivo salvavita collocati nel corridoio.

L'altezza interna dei locali al piano secondo è pari a circa m. 3,00; nei vani ad uso w.c. è quasi sempre presente uno scalino con dislivello pari a circa cm. 10.

- al **piano sottotetto** sono presenti un disimpegno, sei locali ad uso deposito/ripostiglio/guardaroba, un locale ad uso antibagno, due locali ad uso w.c. ed un locale sottotetto non praticabile, attualmente utilizzato come sgombero.

L'altezza massima al colmo è pari a circa m. 3,00, l'altezza minima è pari a circa m. 1,25.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

La **superficie commerciale dell'alloggio del gestore (Subalterno 9)** in oggetto è pari a circa **mq. 77,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

La **superficie commerciale dell'albergo (Subalterno 8)** in oggetto è pari a circa **mq. 720,00** comprensiva della quota delle parti comuni.

Il prezzo mensile di locazione per l'alloggio del gestore si stima in € **900,00** (euro novecento/00).

Il prezzo mensile di locazione per l'albergo si stima in € **5.500,00** (euro cinquemilacinquecento/00).

\*\*\*

**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.**

I beni oggetto di stima costituiscono n.2 Lotti distinti, in quanto a giudizio dell'Esperto Stimatore in tal modo gli immobili risultano meglio vendibili.

\*\*\*

**24) Acquisisca il numero di codice fiscale degli esecutati.**

Il Codice fiscale dell'esecutato è:

- ... omissis ...

\*\*\*

**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;**

E' stato acquisito il certificato anagrafico ed il Certificato di Matrimonio dell'esecutato.

Si allegano Certificati.

\*\*\*

**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;*

La villetta abbinata identificata con il *Lotto A* risulta abitata dall'esecutato con la moglie non eseguita.

La struttura alberghiera e l'alloggio del gestore identificati con il *Lotto B* non risultano occupati.

\*\*\*

**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 si segnalano cause pendenti.

\*\*\*

**28) Provveda a verificare il regime fiscale dell'immobile (vendita soggetta ad imposta di registro e/o ad I.V.A.) ...**

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona fisica, la vendita sarà da assoggettare ad imposta di registro.

**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.**

È stata presentata istanza di proroga dei termini, successivamente accolta e concessa dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare, in considerazione delle esigenze istruttorie emerse nel corso delle operazioni peritali.

\*\*\*

**30) Provveda a depositare per via telematica, nel rispetto del termine già indicato (30 giorni prima dell'udienza ex art. 569, c.p.c.) una copia completa dell'elaborato (con tutti gli allegati compreso l'allegato "A") ed una copia depurata nel rispetto della privacy senza riferimenti alle generalità del debitore o di altri soggetti); l'allegato "A" dovrà essere predisposto, nel caso di pignoramento di quota, sia con riferimento alla quota pignorata sia con riferimento all'immobile nella sua interezza.**

Il presente elaborato peritale sarà inviato, entro il termine richiesto per via

telematica, comprensivo di ogni allegato e dell'Allegato "A" per i *Lotti A-B* in versione completa ed in versione depurata per il rispetto della privacy.

\*\*\*

**31) *Provveda ad inviare, nel rispetto del medesimo termine, una copia della perizia ai creditori già costituiti e al debitore a mezzo p.e.c. (o per il debitore non costituito a mezzo posta ordinaria) e a depositare attestazione degli invii effettuati alle parti, i documenti ritirati, nonché la nota professionale dei compensi da redigersi secondo le specifiche indicate da questo Giudice ed eventuali originali di a.p.e. e c.d.u.***

Il sottoscritto E.S. provvederà infine ad inviare la presente perizia alle parti e ad allegarne le relative attestazioni. Invierà inoltre Nota Professionale e depositerà in Cancelleria gli Attestati di Prestazione Energetica.

\*\*\*

### **32) *Note***

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'Esperto;
- L'Esperto non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- L'Esperto ha ispezionato personalmente gli immobili 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.

### **33) *Allegati***

- *ALLEGATO "A" per i Lotti A-B*
- *VERBALE CUSTODE GIUDIZIARIO*
- *DOCUMENTAZIONE CATASTALE Lotti A-B*
- *NOTA DI TRASCRIZIONE DELLA SUCCESSIONE*
- *ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E NOTA DI TRASCRIZIONE*
- *ELABORATI GRAFICI DEI BENI REDATTI DALL'ESPERTO per i Lotti A-B*
- *RILIEVI FOTOGRAFICI*
- *ATTI ABILITATIVI*
- *VISURE CONSERVATORIA E NOTE DELLE TRASCIZIONI E ISCRIZIONI*
- *CERTIFICATO DI MATRIMONIO E ANAGRAFICO DELL'ESECUTATO*

➤ *ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

Firmato: *l'Esperto Stimatore (Ing. Andrea Tomidei)*

*Forlì, 22/01/2026*