
PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEI BENI

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO B**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

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.

R.G. ESEC.
N. 194/24**ALLEGATO**
"A"

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).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

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^a - 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.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

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:

- 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.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

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

CONFINI

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

PERTINENZA

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

PROVENIENZA DEL BENE

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.

REGIME FISCALE

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

STIMA DEL BENE

Il valore di stima dell'alloggio del gestore e dell'albergo (*Lotto B*), valutati a corpo e non a misura, operata la riduzione dovuta all'assenza della garanzia per vizi dei beni in oggetto, nella misura forfettaria del 10%, risulta pari ad € **714.000,00** (dicansi euro **settecentoquattordicimila/00**).

L'Esperto Stimatore
(ing. Andrea Tomidei)



Forlì, 22/01/2026.