

**Esecuzione Forzata**

\*\*\*

**Contro**

\*\*\*

**N. Gen. Rep. 31/2022**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**  
**Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni*  
*iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449*  
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569*  
*C.F. MNFMRC64A18H294G - P.Iva 03257380406*

*con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45*  
*telefono: 392 9957752 – 375 6823730*  
*fax: 0541 205705*  
*email: studio@ingmanfroni.it*

---

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

**Beni in Comune di Rimini (RN)**  
**Quota di proprietà pari 3/12, di porzione di albergo,**  
**sito in via Ugo Foscolo, 18**  
**Lotto due**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Proprietà per 3/12 di edificio con destinazione d'uso alberghiera, sito in Rimini via Ugo Foscolo n. 18. Il fabbricato si sviluppa in sei piani fuori terra e attualmente non vi si svolge attività alberghiera dal 2017; dall'ultima licenza ad esercitare disponeva di 34 camere.

Il piano terra è costituito principalmente dalla hall di ingresso, reception e zona bar, bagni, magazzini, ripostigli; dal retro dell'edificio si ha accesso alla lavanderia e ai vani tecnici. Sempre dal piano terra originano la scala interna di accesso ai piani superiori e il vano ascensore che origina dal pianerottolo intermedio della scala.

Il Piano primo è costituito dalla sala da pranzo, dalla Cucina, terrazzo e due Camere con annesso bagno;

Al Piano secondo si trovano otto Camere dotate di relativi balconi e servizi igienici.

il Piano terzo, quarto e quinto ricalcano sostanzialmente il piano secondo, sono anch'essi costituiti da otto camere, dotate di servizio igienico e balcone.

il Piano sesto (sottotetto) è adibito a Camere/soffitta per il personale di servizio/gestione per un totale di sei locali oltre ad un ripostiglio ed un vano tecnico (sala macchine ascensore).

L'unità immobiliare oggetto di perizia è identificata al catasto fabbricati del Comune di Rimini: foglio 75 particella 983 sub. 5, zona cens. 2, cat. D/2, rendita € 8.779,77;

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato L2\_2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato L2\_2.2) e le planimetrie catastali (Allegato L2\_2.3).

**N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 21/12/2022, tale sopralluogo e di conseguenza la presente relazione, ha riguardato solo il lotto oggetto di vendita.**

**Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.**

**2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Il bene è di proprietà del sig. \*\*\* per la quota di proprietà di 3/12 che risulta, dall'estratto della situazione individuale reperito presso il Comune di Rimini, di stato libero. In precedenza è stato coniugato con \*\*\*, matrimonio in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* contratto a \*\*\* in regime di separazione dei beni, cui è seguita la sentenza del Tribunale di Rimini n. \*\*\*/\*\*\* in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* con la quale è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio (allegato L2\_5.2).

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

### 3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

- Caratteristiche zona:** residenziale/turistico (di buon pregio) a traffico modesto, con sufficiente dotazione di parcheggi.
- Servizi della zona:** asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (buono), farmacie (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe:** residenziali/turistiche, attrazioni paesaggistiche presenti sono: buona vicinanza al mare in una zona balneare di buon pregio (m) 250, Parco Giovanni Paolo II (km) 2,7.
- Collegamenti pubblici (km):** autostrada (Km) 4,0, autobus (m) 220, aeroporto di Rimini e San marino Federico Fellini (km) 6,5.

### 4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato libero e nella disponibilità dei proprietari. Dalla richiesta fatta all'agenzia delle entrate il 20/09/2022, ad oggi non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato L2\_3.1). In sintesi, il bene risulta non occupato e nella disponibilità dei proprietari.

### 5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 5.1.1** Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.2** Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna direttamente sul bene.*
- 5.1.3** Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima.*
- 5.1.4** Altre limitazioni d'uso: *Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.*

#### 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario

##### 5.2.1 Iscrizioni:

*Iscrizione del 24/05/2017 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Ipoteca volontaria – cost. di ipoteca volontaria per capitale € 1.156.474,00  
favore \*\*\* sede in \*\*\*.*

*Iscrizione del 24/05/2017 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Ipoteca volontaria – cost. di ipoteca volontaria per capitale € 1.000.000,00  
favore \*\*\* sede in \*\*\*.*

*Iscrizione del 15/10/2020 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

**ASTE GIUDIZIARIE** Atto giudiziale – Ipoteca giudiziale per capitale € 195.418,73  
favore \*\*\* sede in \*\*\*.

**5.2.2 Pignoramenti:**

Trascrizione del 04/03/2022 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\* repertorio \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

**5.2.3 Altre trascrizioni:**

Trascrizione del 30/07/1997 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Atto per causa di morte – Verbale di pubblicazione testamento.

Trascrizione del 13/09/2000 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Trascrizione del 05/10/2000 - Registro Particolare \*\*\* Registro Generale \*\*\*  
Pubblico ufficiale \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*  
Atto per causa di morte – certificato di denunciata successione.

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2236,09 di cui € 1436,09 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale ***/***	€ 195.418,73	€ 977,09	€ 94,00	€ 1.071,09
Pignoramento Numero di Repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 1.436,09</b>
<b>Onorari</b>	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 2.236,09</b>

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 22/12/2022 (Allegato L2\_3.2).

**5.2.4** *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima: nessuna di rilievo.*

## **6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

### **6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME**

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita, l'ultimo precedente edilizio è da considerarsi la D.I.A. n. 769 del 31/10/1997, avente come oggetto modifiche interne, e successiva D.I.A. n. 1090 del 30/12/1999 avente come oggetto adeguamenti alla normativa di prevenzione incendi.

Durante il sopralluogo svolto, lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è risultato non conforme in quanto sono state rilevate le seguenti difformità:

- al piano terra presenta la mancata realizzazione di scala antincendio al lato deposito che si affaccia in via Ugo Foscolo e di ulteriore scala antincendio lato retro adiacente al ripostiglio, mancata realizzazione di porta REI nel ripostiglio e nel vano scala, tamponatura di apertura che collega il disimpegno con la hall;
  - al piano primo realizzazione di gradini esterni di collegamento tra l'anti cucina alla terrazza stenditoio invece che interno all'anticucina, mancata realizzazione di apertura di emergenza ai fini dell'antincendio nella sala da pranzo;
  - le porte con resistenza al fuoco REI previste in tutti i piani tra le scale di collegamento e i disimpegni non sono stati realizzate.
- Sono poi presenti altre difformità geometriche minori.

Dato lo stato dell'immobile, considerando che questo dovrà essere oggetto di una profonda ristrutturazione, non si ritengono influenti sul prezzo di stima difformità secondarie che non interessano il volume e la superficie.

### **6.2 Conformità catastale: CONFORME**

All'atto del sopralluogo svolto in data 21/12/2022 sono state rilevate lievi difformità, tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto, tali da non richiedere l'aggiornamento catastale per il trasferimento del bene per atto tra vivi, secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'agenzia del Territorio.

**6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima:** per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore non risultava depositato il Certificato di Prestazione Energetica APE. Lo scrivente ha provveduto a produrlo e depositarlo in data 11/01/2023, con validità fino al 11/01/2033 con N° 09024-393703-2023 attestante la classe energetica E. (Allegato L2\_8)

## **7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile in media: non note. L'immobile non fa parte di un condominio.

Il fabbricato oggetto del lotto di vendita presenta sulle aperture del piano terra e del piano primo reti metalliche ancorate esternamente alla muratura, per disincentivare gli ingressi non autorizzati avvenuti nel corso degli anni.

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

## 8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 8.1 Attuali proprietari:

Gli attuali proprietari dell'immobile oggetto di perizia risultano essere:

- \*\*\*, debitore esecutato, proprietario per la quota di 3/12, stato libero;
- \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, quota di proprietà 1/12, stato libero;
- \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, quota di proprietà 2/12, coniugato con la sig.ra \*\*\* in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, nel regime della separazione dei beni dal \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*;
- \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, quota di proprietà 3/12, stato libero;
- \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, quota di proprietà 1/12, stato libero fino alla data di espatrio in \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*;
- \*\*\*, nata a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, quota di proprietà 2/12, coniugata con \*\*\* in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, nel regime di comunione dei beni.

La quota di 3/12 di proprietà, è pervenuto al sig. \*\*\*, odierno esecutato, per mezzo dei seguenti atti notarili:

- Atto di donazione a mezzo del \*\*\*, in \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* ai numeri \*\*\*/\*\*\* (Allegato L2\_5.1), in cui il sig. \*\*\*, padre del debitore esecutato, donava la quota di 7/36 di proprietà riservandosi l'usufrutto generale vitalizio, a favore del sig. \*\*\*;

- Atto di compravendita a mezzo del \*\*\*, in \*\*\*, repertorio \*\*\*/\*\*\* del \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* ai numeri \*\*\*/\*\*\* (Allegato L2\_5.1), in cui il sig. \*\*\* vendeva la quota di 4/36 di nuda proprietà a favore del sig. \*\*\* e alla sig.ra \*\*\*.

Si precisa che a seguito del decesso del sig. \*\*\* registrato in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, successivamente, del decesso della sig.ra \*\*\*, registrato in data \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*, il diritto di usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà a favore del sig. \*\*\* e i relativi comproprietari. (Allegato L2\_2.1)

### 8.2 Precedenti proprietari:

Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili oggetto della presente perizia era di \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\* per la quota di 1/2, e di \*\*\*, nato a \*\*\* il \*\*\*/\*\*\*/\*\*\*. Il permesso edilizio datato nel 1950, in forza del quale è stato costruito l'edificio è intestato anch'esso ad \*\*\* e a \*\*\*.

## 9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile la cui quota di proprietà è oggetto del lotto di vendita è stato originariamente costruito in forza dal Permesso Edilizio del Comune di Rimini n. 119/1950 rilasciata il 23/02/1950, per ricostruzione di fabbricato ad uso civile abitazione. (Allegato L2\_4.1).

Successivamente per l'immobile sono stati presentati Licenze/Concessioni Edilizie e Concessioni in Sanatoria, tutte rilasciate dal Comune di Rimini per ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e cambio di destinazione d'uso, il tutto riassumibile nel seguente ordine:

- Permesso Edilizio in variante n. 798 del 04/07/1951; (Allegato L2\_4.2)
- Permesso Edilizio in variante n. 67 del 21/01/1951 e successiva richiesta di rinnovo n. 1694 rilasciata il 03/12/1954; (Allegato L2\_4.3)
- Permesso Edilizio n. 1832 rilasciata il 15/12/1954; (Allegato L2\_4.4)
- Permesso Edilizio in variante n. 420 rilasciata il 04/04/1958, realizzazione di veranda per fabbricato ad uso pensione estiva; (Allegato L2\_4.5)

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

- Permesso Edilizio in variante n. 106/65 rilasciata il 28/01/1965 con prot. n. 649/65, per rimodernamento e sopraelevazione; (Allegato L2\_4.6)
- Permesso Edilizio in variante n. 2/78 rilasciata il 20/01/1978 con prot. n. 1087/77, per modifiche ai piani terra e primo; (Allegato L2\_4.7)
- Condono edilizio in sanatoria gratuita n. 30309 del 15/04/1985 e rilasciata con prot. n. 7029 il 24/05/1985; (Allegato L2\_4.8)
- Condono edilizio in sanatoria gratuita n. 33589 del 20/06/1986 e rilasciata con prot. n. 22052 il 23/07/1986; (Allegato L2\_4.9)
- Condono Edilizio in sanatoria reg. n. 23347 del 29/08/1986, con rilascio di concessione edilizia in sanatoria n. 17195 del 29/09/2006, tale pratica costituisce anche certificato di abitabilità e agibilità; (Allegato L2\_4.10)
- Art. 26 n. 202 del 1991 (pratica irreperibile presso gli enti competenti).

Infine è stata presentata pratica di Denuncia inizio attività n. 769 del 31/10/1997 prot. n. 212935/F (Allegato L2\_4.11), avente oggetto modifiche interne, successivamente Denuncia inizio attività n. 1090 del 30/12/1999 prot. n. 325528R (Allegato L2\_4.12), per oggetto adeguamenti alla normativa di prevenzione incendi.

Per il fabbricato oggetto di perizia esiste il Certificato di autorizzazione di abitabilità n. 461 del 20/11/1954 riguardante i piani fino al piano secondo per uso pensione (Allegato L2\_4.13), successivo Certificato di autorizzazione di usabilità n. 41 del 15/03/1956 riguardante il piano terzo (Allegato L2\_4.14), infine il Certificato di autorizzazione di usabilità n. 350 del 20/05/1959 riguardante ampliamento del fabbricato al piano primo. (Allegato L2\_4.15). Tali certificati sono da ritenersi superati in seguito al certificato di agibilità ottenuto in seguito al sopracitato condono.

## 10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

### 10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:



AUC\_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

Immagine 1 Stralcio del RUE del Comune di Rimini

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Rimini vigente, è identificata come zona AUC\_T2: "Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva".

1 - Gli interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;

- H max (in caso RE): ml 25,00 (o preesistente se superiore);
- H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml 28,50;

2 - Nei lotti non edificati non è ammessa la costruzione di edifici fuori e/o entro terra. Sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del PCTP.

3 - Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29/03/2011 gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi AM e DR entro i seguenti limiti:

- Con UF esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq/mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;
- Con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq/mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq/mq;
- H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).

4 - Tipi d'uso ammessi: a1 (solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)), a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.

5 - Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- a) nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;
- b) non ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1.
- c) il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:

- In edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;
- Il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti alle viabilità elencate dal RUE;
- Il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;
- Per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione di atrio e ulteriori casi come riportato nel RUE;

6 - I lotti individuati nelle tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC potranno essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3, lett. a4), in conformità all'art. 5.7, comma 3 del PTCP. Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che benché il bene oggetto di stima sia trasformabile in maniera più appetibile al mercato, esistendo un mercato consolidato di alberghi destinati alla

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

ristrutturazione possa essere stimato nella sua condizione attuale, senza utilizzare il metodo di stima del più probabile valore di trasformazione.

## 11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La struttura alberghiera disponeva di una licenza alberghiera di **34 camere** utilizzabili per l'esercizio alberghiero.

Sub. 5	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	Sup. reale lorda	251,41	1,00	251,41
Piano primo	Sup. reale lorda	259,93	1,00	259,93
Piano secondo	Sup. reale lorda	201,63	1,00	201,63
Piano terzo	Sup. reale lorda	201,63	1,00	201,63
Piano quarto	Sup. reale lorda	201,63	1,00	201,63
Piano quinto	Sup. reale lorda	167,87	1,00	167,87
Piano sesto	Sup. reale lorda	155,61	1,00	155,61
Balconi, terrazzi e verande	Sup. reale lorda	172,17	0,30	51,65
<b>TOTALI</b>	Sup. reale lorda	<b>1611,88</b>	<b>Superficie Commerciale (mq)</b>	<b>1491,36</b>

## 12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

### Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: tipologia: conglomerato cementizio armato.  
Solai: tipologia: latero cemento.  
Copertura: tipologia: a falde inclinate con manto di copertura in laterizio, condizioni: sufficiente.  
Balconi: tipologia: in conglomerato cementizio armato con parapetto in ferro condizioni: sufficiente.  
Terrazzi: tipologia: pavimentazione in gres e parapetto in ferro, condizioni: sufficiente.

### Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale: tipologia: in ferro, condizioni: sufficiente.  
Cancello carrabile: tipologia: basculante, materiale: alluminio, condizioni: buono.  
Infissi esterni: tipologia: anta doppia e singola a battente; materiale: alluminio e legno, protezione: tapparella avvolgibile, condizioni: sufficiente.  
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficiente.  
Pareti esterne: materiale: blocchi forati in laterizio; rivestimento: intonaco di cemento e verniciatura, condizioni: sufficiente.

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle gress effetto pietra e piastrelle di ceramica, condizioni: sufficiente.  
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e mattonelle in gress, condizioni: sufficiente.  
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagni, condizioni: sufficiente, altezza rivestimento: varia.  
Portone di ingresso: tipologia: ad anta doppia battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone

#### **Impianti:**

Antenna: tipologia: parabola, condizioni: sufficiente.  
Antifurto: tipologia: allarme sonoro centralizzato, condizioni: sufficiente.  
Antincendio: tipologia: estintori e nspi, condizioni: sufficiente.  
Ascensore: tipologia: a funi, condizioni: insufficienti.  
Condizionamento: tipologia: condizionatore a soffitto, localizzazione: solo al piano primo nella sala da pranzo, condizioni: sufficiente.  
Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficiente (Non direttamente verificate).  
Diffusione sonora: tipologia: non presente.  
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.  
Energia solare: non presente.  
Fognatura: tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti (Non direttamente verificate).  
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficiente.  
Telefonico: presente: sottotraccia, condizioni: sufficiente.  
Termico: non esistente.

**Pertinenze esterne:** Presente corte pavimentata.

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile:

<b>Sub. 5</b>	<b>Sup. netta (calpestabile)</b>	<b>Altezza</b>	<b>Esposizione</b>	<b>Condizioni</b>
Piano terra	196,10	2,43	Non significativa	Sufficiente
Piano primo	224,49	3,00	Non significativa	Sufficiente
Piano secondo	169,09	3,00	Non significativa	Sufficiente
Piano terzo	169,09	3,00	Non significativa	Sufficiente
Piano quarto	169,09	3,00	Non significativa	Sufficiente
Piano quinto	152,14	3,00	Non significativa	Sufficiente
Piano sesto	140,90	1,42 – 2,90	Non significativa	Sufficiente
Balconi, terrazzi e verande	172,17	-	Non significativa	Sufficiente

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

<b>TOTALE</b>	<b>1393,07</b>		
---------------	----------------	--	--

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

### **13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

#### **13.1 Metodo di stima utilizzato**

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento della stima l'effettivo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio finalizzato alla ricezione alberghiera sito in zona di noto valore, ma destinato alla completa ristrutturazione, si procede quindi con il criterio di stima per confronto diretto mono parametrico utilizzando, conformemente agli usi locali, come unico parametro il numero delle camere esistenti.

#### **13.2 Andamento del mercato specifico**

Dall'indagine emerge che il mercato della zona per gli edifici alberghieri è stagnante con valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli anni scorsi, con un'offerta nettamente superiore alla domanda, tale congiuntura negativa si manifesta in particolar modo per le strutture con ridotto numero di camere numero che difficilmente permette di ricavare un ritorno economico complessivo dalla gestione ritenuto appetibile. Nel bene oggetto di stima, inoltre, non si svolge più attività alberghiera dall'anno 2017, con la perdita, di fatto, di ogni avviamento commerciale, le caratteristiche intrinseche dell'edificio sono tali da non poter permettere più l'attività alberghiera senza una sostanziale ristrutturazione dello stesso, di ciò si è tenuto conto nella stima sotto esposta.

#### **13.3 Fonti di informazione**

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori, Portale delle aste immobiliari del Tribunale di Rimini. Precedenti stime di beni analoghi effettuate per Esecuzioni Immobiliari Presso il Tribunale di Rimini RGE 124/2010 - €/camera 60.000 Rimini località Viserba; RGE 153/2010 - €/camera 50.000 Rimini località Bellaria - Igea Marina; RGE 26/2014 - €/camera 34.000 Rimini località Bellaria - Igea Marina; RGE 289/2014 - €/camera 45.000 Rimini località Bellaria - Igea Marina; RGE 124/2015 - €/camera 40.000 Rimini località Bellaria - Igea Marina; RGE 355/2015 - €/camera 35.000 Rimini località Torre Pedrera; RGE 17/2017 - €/camera 20.000 Rimini località Bellaria - Igea Marina;. Fatte le opportune valutazioni, tenuto conto dell'andamento negativo del mercato negli ultimi anni, degli oneri di ristrutturazione e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della struttura alberghiera, si è stimato un prezzo specifico di **€/camera 12.500**.

#### **13.4 Valutazione lotto**

L'edificio disponeva di una licenza alberghiera per 34 camere, senza approfondire la tipologia di camere la stima può essere fatta come segue: **12.500 x 34 = 425.000**.

#### **13.4 Adeguamenti e correzioni della stima**

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

ASTE GIUDIZIARIE® Valore di stima del più probabile valore di mercato € 425.000,00  
Il valore a cui dovrà essere proposto l'acquisto della quota di proprietà ai comproprietari è pari ai 3/12 € 106.250,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti - € 42.500,00

### 13.5 Prezzo base d'asta del lotto

ASTE GIUDIZIARIE® Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita è pari ai 3/12 di € 382.500,00  
pari a € 95.500 (novantacinquemilacinquecento/00).

La presente relazione per il lotto 2 si compone di pagine 13 dalla 13 alla 25, oltre agli allegati di seguito elencati:

#### 1. L2\_Documentazione fotografica;

#### 2. Documentazione catastale:

L2\_2.1 Visura catastale

L2\_2.2 Estratto di mappa

L2\_2.3 Planimetria catastale

#### 3. Documentazione agenzia del territorio:

L2\_3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate

L2\_3.2 Certificazioni Ipocatastali

#### 4. Documentazione edilizia.

L2\_4.1 Permesso edilizio n. 119 del 1950

L2\_4.2 Permesso edilizio n. 798 del 1951

L2\_4.3 Permesso edilizio n. 1694 del 1953

L2\_4.4 Permesso edilizio n. 1832 del 1954

L2\_4.5 Permesso edilizio n. 420 del 1958

L2\_4.6 Permesso edilizio n. 106 del 1965

L2\_4.7 Permesso edilizio n. 2 del 1978

L2\_4.8 Condono edilizio in sanatoria gratuita n. 30309 del 1985

L2\_4.9 Condono edilizio in sanatoria gratuita n. 33589 del 1985

L2\_4.10 Condono edilizio n. 23347 del 1986

L2\_4.11 Denuncia inizio attività n. 769 del 1997

L2\_4.12 Denuncia inizio attività n. 1090 del 1999

L2\_4.13 Abitabilità n. 461 del 1954

L2\_4.14 Abitabilità n. 41 del 1956

L2\_4.15 Abitabilità n. 350 del 1959

#### 5. Altra documentazione:

L2\_5.1 Titolo di provenienza.

L2\_5.2 Estratto di matrimonio e stato civile.

#### 8. L2\_8 Attestato di prestazione energetica

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni



Relazione creata in data 11/01/2023  
Codice documento: EI 31-2022



Il perito  
Ing. Marco Manfroni



Giudice Dr. Maria Carla Corvetta  
Curatore/Custode: Notaio Luigi Ortolani  
Perito: Ing. Marco Manfroni

