
TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Promossa

OMISSIS

contro

OMISSIS



N. Gen. Rep. **136 / 2022**

Giudice Dr. **MARIA CARLA CORVETTA**

Custode Giudiziario **Avv. Chantal Bordonali**

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: **Geom. Marco Mancini***

iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al N. 854

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 408

C.F. MNC MRC 63R04 H294T – P. Iva 01057340406

con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n. 221/a

telefono: 335 331751

e-mail: geomancini2@gmail.com

pec: marco.mancini2@geopec.it



**Bene in Comune di RIMINI (RN) – Viale Vittorio Alfieri n. 12
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente, (parzialmente abbinato su di un lato ai piani terra e primo) ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Rimini (RN), Viale Vittorio Alfieri n. 12; denominato “Hotel Donau”, classificato con le 3 Stelle; è disposto su 5 piani (terra, primo, secondo, terzo e quarto).

Il fabbricato, costruito originariamente negli anni ‘50/60 è stato nel corso degli anni ampliato, modificato, ristrutturato ed oggetto di vari lavori di ammodernamento.

L’Albergo con classificazione 3 Stelle. aveva licenza di carattere annuale ma, come indicato nell’ultima SCIA per sub-ingresso di attività di struttura ricettiva alberghiera depositata presso il SUAP di Rimini in data 09/06/2016 al Prot. n. 121852, si chiedeva anche la “variazione da apertura annuale ad aperture straordinarie”; capacità ricettiva di n. 25 posti letto, n. 13 camere di cui n. 4 singole, n. 6 doppie e n. 3 triple (tutte con bagno privato interno). (Allegata al n. 5)

Si rileva la presenza di una **DIFFIDA del 12/06/2018** al Prot. n. 165675 a firma del Dirigente S.U.E. – S.U.A.P. – Attività Economiche, **“dall’utilizzare il balcone del primo piano e i due balconcini del secondo piano (tutti posti su Viale Alfieri e oggetto di ordinanza di demolizione) nonché le camere interessate dai tamponamenti esterni dei w.c. posti sul fianco lato monte del fabbricato ai piani primo, secondo (eseguiti in assenza di s.c.i.a. e di autorizzazione sismica) nella struttura ubicata in Viale Alfieri 12, denominata DONAU – ai fini connessi in modo diretto o indiretto all’attività ricettiva.**

Fermo restando il divieto di utilizzo del piano terzo, per la presenza di altre opere abusive e per effetto delle autocertificazioni rese dal gestore della struttura, in dette opere si potrà esercitare l’attività connessa direttamente o indirettamente all’attività ricettiva solo qualora si possibile conformare le stesse e dar conseguentemente prova dell’avvenuta conformazione alle normative vigenti, richiamate anche dall’art. 21, comma 2, della L.R. n. 16/04”. (Allegata al n. 5)

L’immobile è così composto:

- piano terra: hall – soggiorno – bar, sala da pranzo, sala TV, anti w.c.h., w.c.h., anti w.c., w.c., ripostiglio /spogliatoio personale con anti w.c. e w.c. interni, deposito bottiglie/sottoscala, cucina, vano scala interno, vano ascensore interno, sala macchine ascensore, portico e corte scoperta/marciapiede (lato strada);



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- piano primo: n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, terrazzo, C.T./deposito, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano secondo (UNA CAMERA NON UTILIZZABILE): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano terzo (NON UTILIZZABILE): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano quarto (ABITAZIONE GESTORE NON RICETTIVA): ingresso/salottino, cucina/pranzo, n. 3 camere, bagno, w.c.d., w.c., disimpegno, terrazzo, balcone, vano scala interno e vano ascensore interno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza a firma del Notaio Stefania Di Mauro in Rimini, Repertorio n. 37.844 - Raccolta n. 4.572 del 23/11/2005, trascritto a Rimini il 06/12/2005 al R.P. 10881 e R.G. 21182 (Allegato al n. 5) e come indicato nella planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 28/12/1998 al Prot. n. C00568.1/1998.

Sviluppa una superficie netta circa m² 140 (albergo al piano terra), circa m² 15 (accessori al piano terra), circa m² 90 (corte scoperta al piano terra e portico), circa m² 110 (albergo al piano primo), circa m² 27 (accessori al piano primo), circa m² 26 (balconi e terrazzo al piano primo), circa m² 110 (albergo al piano secondo), circa m² 15 (accessori al piano secondo), circa m² 7 (balconi al piano secondo), circa m² 110 (albergo al piano terzo), circa m² 15 (accessori al piano terzo), circa m² 7 (balconi al piano terzo), circa m² 96 (appartamento del gestore al piano quarto/attico), circa m² 14 (accessori al piano quarto) e circa m² 35 (terrazzo/balcone al piano quarto).

Identificato al **Catasto Fabbricati**:

Intestato:

- OMISSIS, Diritto di: Proprietà per 1/1.



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

Unità immobiliare:

- ❖ Foglio 75, Particella 563, **Subalterno** -, VIALE VITTORIO ALFIERI n. 12, piani T-1-2-3, zona censuaria 2, categoria D/2, classe -, consistenza -, superficie catastale -, rendita € 4.389,88.
Coerenze: Viale Vittorio Alfieri, Particella 560, Particella 391 e Particella 168.

Area coperta e scoperta pertinenziale inferiore a m² 5.000, distinta nel Catasto Terreni al Foglio 75, con la Particella 563 di m² 144, particella 735 di m² 70 e particella 1002 di m² 16, qualità/classe Ente Urbano, superficie complessiva di mq. 230.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica.

La visura camerale è Allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona: semicentrale (zona Tripoli e Pascoli Mare), a traffico elevato (nella stagione estiva) con parcheggi scarsi.

Servizi della zona: asilo nido (ottimo), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (ottimo), campo da calcio (buono), centro commerciale (buono), centro sportivo (buono), cinema (ottimo), farmacie (ottimo), municipio (ottimo), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (ottimo), ospedali (ottimo), palestra (buono), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina (buono), polizia (buono), scuola elementare (ottimo), scuola materna (ottimo), scuola media inferiore (ottimo), scuola media superiore (buono), spazi verdi (buono), supermercato (ottimo), teatro (sufficiente), università (Rimini), verde attrezzato (buono) e vigili del fuoco (ottimo).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: turistica ricettiva, commerciale e residenziale; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa m 200; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini a circa km 3,5, Repubblica di San Marino a circa km 21 e vari

OMISSIS contro OMISSIS

Paesi Medioevali dell'entroterra nel raggio di circa km 40.

Collegamenti pubblici (km): aeroporto internazionale di Rimini a circa km 7, autobus di linea a circa m 90, autostrada a circa km 4,5, stazione ferroviaria a circa km 3, fermata Metromare a circa m 450, filobus (assente), metropolitana (assente), porto di Rimini a circa km 2,5, superstrada (assente), tangenziale (assente) e tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluoghi eseguiti il 17/03/2023, il 10/05/2023 ed il 09/08/2023, l'immobile è risultato occupato da OMISSIS;

in forza del seguente Contratto di Locazione di Immobile ad Uso Commerciale:

- Sottoscritto in data 18/05/2016;
- Registrato a Rimini il 13/09/2016 al N. 8136 Serie 3T;
- Locatore: OMISSIS, nella persona dell'Amministratore Unico OMISSIS;
- Conduttore: OMISSIS;
- Durata di anni 9 dal 18/05/2016 al 17/05/2025, successivamente sarà rinnovato tacitamente di altri 9 anni, salvo disdetta da inviarsi da una delle parti all'altra mediante lettera raccomandata A/R spedita entro 18 mesi dalla scadenza del contratto;
- Canone d'affitto annuale è pari ad € 30.000,00 oltre IVA, da pagarsi in rate mensili anticipate dell'importo di € 2.500,00 oltre IVA entro il giorno 5 di ogni mese;
- Per le annualità successive a decorrere dal secondo anno, il canone di locazione potrà essere aggiornato, su richiesta del Locatore, nella misura del 75% della variazione ISTAT intervenuta nell'anno precedente.

Dall'attestazione rilasciata in data 22/02/2023 dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini non risultano in essere contratti di locazione.

Si precisa che L'Agenzia Entrate attesta che non esiste contratto, come nel nostro caso, quando pur essendo stato registrato non sono state versate le dovute imposte annuali.

Contratto registrato e trascritto in data anteriore al pignoramento, **opponibile alla procedura.**

L'attestazione dell'Agenzia Entrate e copia del contratto di locazione sono Allegati al n. 5.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Domanda giudiziale (Attiva) derivante da azione negatoria a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di domanda giudiziale presso il Tribunale di Rimini in data 26/03/2009, Rep. n. 5098, trascritta a Rimini il **01/10/2009** al **R.P. 9944** e R.G. 16865.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Convenzione urbanistica: **Nessuna**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e con spese a carico dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

- 1) Ipoteca volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DI RISPARMIO DI RIMINI S.P.A. - CARIM** con sede in RIMINI, c.f. 00205680408, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di atto pubblico a firma della Dott.ssa Stefania Di Mauro Notaio in Rimini del 17/03/2006, Rep. n. 38645/4892, iscritta a Rimini il **22/03/2006** al **R.P. 1353** e R.G. 5368.
importo ipoteca: € 525.000,00
importo capitale: € 350.000,00
Domicilio ipotecario eletto: Rimini – Piazza Ferrari n. 15.
- 2) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 21/03/2013, Rep. n. 475, iscritta a Rimini il **14/08/2013** al **R.P. 1821** e R.G. 11251.
importo ipoteca: € 120.000,00
importo capitale: € 80.000,00
Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS.
- 3) Ipoteca giudiziale (Attiva) derivante da sentenza di condanna a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1; in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini in data 21/03/2013, Rep. n. 475, iscritta a Rimini il **14/08/2013** al **R.P. 1822** e R.G. 11251.
importo ipoteca: € 240.000,00
importo capitale: € 160.000,00
Domicilio ipotecario eletto: OMISSIS.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Verbale di Pignoramento a favore di **OMISSIS**, contro **OMISSIS**, Proprietà per 1/1;
in forza di atto giudiziario a firma del Tribunale di Rimini in data 11/08/2022, Rep. n. 2817, trascritto a Rimini in data **12/09/2022** al **R.P. 9790** e R.G. 14166.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna**

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.317,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria	€ 525.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale	€ 120.000,00	€ 600,00	€ 94,00	€ 694,00
ipoteca giudiziale	€ 240.000,00	€ 1.200,00	€ 94,00	€ 1.294,00
pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.317,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 15/05/2023, sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale**4.3.1. Conformità urbanistico - edilizia:****Non Conforme**

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali e lo stato dei luoghi, in sede dei sopralluoghi eseguiti il 17/03/2023, il 10/05/2023 ed il 09/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

PIANO TERRA

- 1) Demolizione dei locali, posti all'esterno sul retro, autorizzati come autoclave, serbatoio autoclave, C.T., anti w.c., w.c., tettoia e conseguente trasformazione in corte scoperta.



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

- 2) Trasformazione in sala da pranzo del locale autorizzato come cucina.
- 3) Trasformazione in cucina del locale autorizzato come dispensa.
- 4) Trasformazione in deposito bottiglie, w.c.h., anti w.c.h., w.c., anti w.c. e sala T.V. dei locali autorizzati come tettoia, sgombero e corte scoperta con conseguente tamponamento esterno in muratura e copertura.
- 5) Realizzazione di apertura interna (larghezza di circa m 2,05) su muro portante per ampliamento della sala da pranzo a discapito dell'ex cucina.
- 6) Tamponamento di finestra, in corrispondenza dell'attuale zona bar.
- 7) Tamponamento di porta esterna, in corrispondenza dell'attuale zona bar.
- 8) Realizzazione di porta esterna su muro portante, in corrispondenza del vano scala.
- 9) Tamponamento di finestra, in corrispondenza del vano scala.
- 10) Trasformazione di finestra in porta, nell'attuale locale ad uso ripostiglio/spogliatoio personale.
- 11) Tamponamento di porta esterna, nell'attuale locale ad uso spogliatoio personale.
- 12) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.
- 13) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO PRIMO

- 14) Trasformazione in C.T./lavanderia/ripostiglio di porzione del terrazzo autorizzato con conseguente tamponamento esterno e copertura.
- 15) Trasformazione in camere dei locali autorizzati come w.c. e terrazzo posti sul fronte lato strada con conseguente tamponamento esterno in muratura.
- 16) Realizzazione di balcone su tutto il fronte lato strada.
- 17) Realizzazione di finestrino su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato monte.
- 18) Cambio d'uso dell'autorizzato locale guardaroba in camera.
- 19) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nel locale di cui al punto 17).
- 20) Tamponamento di finestra, nel locale di cui al punto 17).
- 21) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera posta ad angolo tra il retro fabbricato e lato monte.
- 22) Realizzazione di finestra su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato mare.
- 23) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

24) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO SECONDO

25) Trasformazione in camere dei locali autorizzati come w.c. e terrazzo posti sul fronte lato strada con conseguente tamponamento esterno in muratura.

26) Realizzazione di 2 balconi sul fronte lato strada.

27) Realizzazione di finestrino su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato monte.

28) Cambio d'uso dell'autorizzato locale guardaroba in camera.

29) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nel locale di cui al punto 27).

30) Tamponamento di finestra, nel locale di cui al punto 27).

31) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera posta ad angolo tra il retro fabbricato e lato monte.

32) Realizzazione di finestra su muro portante, nel w.c. a servizio della camera posta ad angolo tra il fronte strada e lato mare.

33) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

34) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO TERZO

35) Sopraelevazione di parte del piano terzo previa demolizione della copertura esistente e la realizzazione di 2 camere con altrettanti w.c..

36) Realizzazione di 2 balconi sul fronte lato strada.

37) Trasformazione dell'originaria finestra in porta finestra, nella camera centrale lato monte.

38) Trasformazione in vano scala del locale autorizzato come ripostiglio e relativo balcone con conseguente tamponamento esterno in muratura.

39) Demolizione/costruzione di alcune pareti interne, non portanti.

40) Indicazioni dimensioni interne ed esterne dell'intero piano.

PIANO QUARTO

41) Sopraelevazione di tutto il piano quarto, previa demolizione del tetto di coperture esistente, con realizzazione di nuovo vano scala interno (in proseguimento a quello che arrivava fino al piano terzo), ampia terrazza, balcone e locali ad uso civile abitazione (appartamento attuale gestore).

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- presenza di **Pratica Amministrativa Reg. 9188** presso il Comune di Rimini - DIREZIONE GENERALE - Settore Governo del Territorio - U.O. Servizi Giuridico Amministrativi - Ufficio Controlli Edilizi;

- con le Ordinanze di demolizione prot. n. 223772/2007, prot. n. 145270 dell'11/09/2009, prot. n. 110294 del 12/07/2010 e prot. n. 109986 del 12/07/2010 il Comune ha ingiunto, ai sensi degli articoli 31 e 33 del DPR n. 380/2001 (articoli 13 e 14 della LR n. 23/2004) la demolizione delle opere abusive;
- con Sentenza n. 896 del 25/07/2011 (RG. 550/2016) il Tribunale di Rimini ha ordinato la demolizione di tutte le opere abusive, incaricati all'esecuzione coattiva della sentenza erano OMISSIS;
- con la Relazione tecnica di accertamento edilizio prot. n. 160376 del 06/06/2018 è emersa la parziale ottemperanza alle Ordinanze di demolizione di cui sopra, in quanto risultavano ancora in essere le opere dichiarate inamovibili con Perizie tecnico-estimative dell'U.O. Edilizia Pubblica e Sicurezza prot. n. 218002 del 14/11/2014 e prot. n. 154739 del 23/06/2017;
- è stata notificata a: OMISSIS;

**ORDINANZA DI IRROGAZIONE SANZIONE
PECUNIARIA PER IMPOSSIBILITA' DI RIMOZIONE
SENZA PREGIUDIZIO PER LA PARTE
LEGITTIMAMENTE EDIFICATA con Prot.
n. 0080736/2021 del 16/03/2021**, per un importo di
€ 400.282,00

oltre ad interessi di mora e contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19 D.P.R. 380/01) da calcolarsi da parte dell'Ufficio S.C.I.A.. (Allegata al n. 4)

Le difformità di cui ai punti dall'1) al 41) risultano:

- in parte rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" di cui all'art. 19-bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 e seguenti;
- in parte sono sanabili, previa presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia delle opere, oltre al versamento delle sanzioni pecuniarie che saranno quantificate dagli appositi uffici in sede di presentazione delle suddette pratiche;
- in parte sanabili, previo pagamento della già citata sanzione pecuniaria per impossibilità di rimozione di opere abusive senza pregiudizio della staticità della porzione di immobile legittimamente edificata [importo pari ad € 400.282,00 oltre ad interessi di mora e contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19 D.P.R. 380/01) da calcolarsi da parte dell'Ufficio S.C.I.A.].

- in parte non regolarizzabili, per cui dovranno essere rimosse e ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato.

In considerazione del fatto che ci troviamo di fronte ad un numero elevatissimo di difformità, ad un complicato storico dei titoli edilizi e ordinanze varie di demolizione, l'esatta quantificazione dell'importo relativo alle spese da sostenere per:

- rimessione in pristino degli abusi non sanabili;
- contributo di costruzione in relazione alla sanzione pecuniaria per impossibilità di rimozione di opere abusive senza pregiudizio della staticità della porzione di immobile legittimamente edificata;
- competenze tecniche e sanzioni pecuniarie in relazione alla presentazione di pratica edilizia e sismica in sanatoria in relazione alle opere abusive sanabili,

potrà avvenire solo dopo aver eseguito e presentato in Comune un vero e proprio progetto costituito dalle tavole grafiche dello stato legittimato, stato di fatto e comparativa, che esula dall'incarico ricevuto.

In ogni caso a titolo puramente informativo si stimano quelli che potrebbero essere gli importi delle spese da sostenere, in;

- ❖ € 35.000,00 per rimessione in pristino;
- ❖ € 26.500,00 per contributo di costruzione in relazione alla sanzione pecuniaria;
- € 15.000,00 per competenze tecniche e sanzioni pecuniarie.

Si precisa che:

- ✓ **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- ✓ **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione;**
- ✓ **in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**
- ✓ **rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche/ edilizie e sismiche presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia.**

4.3.2. Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella mappa del Catasto Terreni,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

nella planimetria del Catasto Fabbricati e lo stato dei luoghi rilevato in sede dei sopralluoghi eseguiti il 17/03/2023, il 10/05/2023 ed il 09/08/2023, sono emerse le seguenti difformità:

Catasto Terreni

Mancato inserimento in mappa della cucina e dispensa sul retro del fabbricato.

Catasto Fabbricati

Tutte le difformità già indicate al precedente punto 4.3.1. - *Conformità urbanistico - edilizia*.

Dette difformità nel loro complesso, incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 - comma e)], per cui sarebbe necessario eseguire l'aggiornamento, previa presentazione presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, delle seguenti pratiche:

Catasto Terreni

Presentazione di Tipo Mappale PREGEO per aggiornamento mappa.

Catasto Fabbricati

- Denuncia di variazione DOCFA per stesura di planimetria aggiornata albergo e nuova planimetria appartamento gestore, oltre a quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni.

Il costo è quantificabile in € 2.800,00 per competenze professionali, di cui € 850,00 per tipo mappale ed € 1.950,00 per n. 2 planimetrie e quadro dimostrativo per la suddivisione in subalterni oltre ad € 259,00 per spese documentate (diritti catastali PREGEO e DOCFA), per un totale di € **3.059,00** oltre ad oneri di legge.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per eseguire le suddette pratiche.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: -----
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, relative all'ultimo biennio: -----

6. A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica):

Da verifiche effettuate l'immobile pignorato non risulta dotato di A.P.E.; il sottoscritto Perito Stimatore, in ottemperanza ai quesiti assegnati dal Sig. Giudice dell'Esecuzione, in considerazione del fatto che, vista la destinazione e l'estensione dell'immobile, rientriamo tra i casi particolari (vedi allegato a Decreto di Nomina), chiede specifica autorizzazione al G.E. per



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

far predisporre da un tecnico abilitato n. 2 attestazioni, il cui costo è preventivabile in € 1.350,00 oltre oneri di legge.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Fabbricato originario edificato in data anteriore al 1° settembre 1967.

Licenza Edilizia n. 933 del 04/06/1955, per “ampliamento di fabbricato ad uso pensione”, intestata a OMISSIS.

Sanatoria (Legge 47/85) – N. 10604 – Reg. 11856 rilasciata il 26/05/2000, intestata a Albani Alba.

N.B.: Ai fini della validità dell’atto di concessione in sanatoria quale certificato abitabilità-usabilità e/o agibilità dei locali condonati, si precisa che il titolare della concessione in sanatoria **NON** ha trasmesso all’Ufficio Condono la dichiarazione, asseverata da un tecnico abilitato, attestante la salubrità degli ambienti, il rispetto delle norme di sicurezza statica, di prevenzione degli incendi, di sicurezza degli impianti e di prevenzione degli infortuni, in riferimento all’uso specifico dell’immobile.

D.I.A. presentata al Prot. 20043C del 26/01/1999, per “realizzazione di ascensore interno”, intestata a OMISSIS.

8. DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente, il fabbricato ricade in ambito:

AUC_T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva

Titolo II “Classificazione Ambiti e Disciplina Interventi Edilizi Diretti”,
Capo 10 - AMBITI URBANI CONSOLIDATI PREVALEMENTEMENTE
RESIDENZIALI E TURISTICI

Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva.

Le suddette indicazioni non dà atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli, monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguarda esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche vigenti.

Descrizione **ALBERGO *** Stelle** di cui al punto A.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano indipendente, (parzialmente abbinato su di un lato ai piani terra e primo) ad uso Albergo, ubicato nel Comune di Rimini (RN), Viale Vittorio Alfieri n. 12; denominato “Hotel Donau”, classificato con le 3 Stelle;



Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

è disposto su 5 piani (terra, primo, secondo, terzo e quarto).

Il fabbricato, costruito originariamente negli anni '50/60 è stato nel corso degli anni ampliato, modificato, ristrutturato ed oggetto di vari lavori di ammodernamento.

L'Albergo con classificazione 3 Stelle. aveva licenza di carattere annuale ma, come indicato nell'ultima SCIA per subingresso di attività di struttura ricettiva alberghiera depositata presso il SUAP di Rimini in data 09/06/2016 al Prot. n. 121852, si chiedeva anche la "variazione da apertura annuale ad aperture straordinarie"; capacità ricettiva di n. 25 posti letto, n. 13 camere di cui n. 4 singole, n. 6 doppie e n. 3 triple (tutte con bagno privato interno).

(Allegata al n. 5)

Si rileva la presenza di una DIFFIDA del 12/06/2018 al Prot. n. 165675 a firma del Dirigente S.U.E. – S.U.A.P. – Attività Economiche, all'utilizzo di tutti i manufatti oggetto di ordinanza di demolizione (Vedi punto 4.3.1.- *Conformità urbanistico-edilizia*) e fermo restando il "divieto di utilizzo del piano terzo, per la presenza di altre opere abusive e per effetto delle autocertificazioni rese dal gestore della struttura, in dette opere si potrà esercitare l'attività connessa direttamente o indirettamente all'attività ricettiva solo qualora si possibile **conformare le stesse e dar conseguentemente prova dell'avvenuta conformazione** alle normative vigenti, richiamate anche dall'art. 21, comma 2, della L.R. n. 16/04".

L'immobile è così composto:

- piano terra: hall – soggiorno – bar, sala da pranzo, sala TV, anti w.c.h., w.c.h., anti w.c., w.c., ripostiglio /spogliatoio personale con anti w.c. e w.c. interni, deposito bottiglie/sottoscala, cucina, vano scala interno, vano ascensore interno, sala macchine ascensore, portico e corte scoperta/marciapiede (lato strada);
- piano primo: n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, terrazzo, C.T./deposito, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano secondo (UNA CAMERA NON UTILIZZABILE): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano terzo (NON UTILIZZABILE): n. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie, disimpegno/corridoio, vano scala interno e vano ascensore interno;
- piano quarto (ABITAZIONE GESTORE NON RICETTIVA): ingresso/salottino, cucina/pranzo, n. 3 camere, bagno, w.c.d., w.c., disimpegno, terrazzo, balcone, vano scala interno e vano ascensore interno.

Oltre alla proporzionale quota di comproprietà delle parti e servizi comuni del fabbricato come per Legge, come indicato nell'atto notarile di provenienza a firma del Notaio Stefania Di Mauro in Rimini, Repertorio n. 37.844 - Raccolta n. 4.572 del 23/11/2005, trascritto a Rimini il 06/12/2005 al R.P. 10881 e R.G. 21182 (Allegato al n. 5) e come indicato nella planimetria depositata agli atti del Catasto Fabbricati del Comune di Rimini in data 28/12/1998 al Prot. n. C00568.1/1998.

Sviluppa una superficie netta di circa m² 140 (albergo al piano terra), circa m² 15 (accessori al piano terra), circa m² 90 (corte scoperta al piano terra e portico), circa m² 110 (albergo al piano primo), circa m² 27 (accessori al piano primo), circa m² 26 (balconi e terrazzo al piano primo), circa m² 110 (albergo al piano secondo), circa m² 15 (accessori al piano secondo), circa m² 7 (balconi al piano secondo), circa m² 110 (albergo al piano terzo), circa m² 15 (accessori al piano terzo), circa m² 7 (balconi al piano terzo), circa m² 96 (appartamento del gestore al piano quarto/attico), circa m² 14 (accessori al piano quarto) e circa m² 35 (terrazzo/balcone al piano quarto).

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

Locali al piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Hall – soggiorno – bar	47,46	da 2,62 a 3,04	W	discrete
Sala da pranzo	51,64	da 2,62 a 3,04	N/E	discrete
Sala TV	9,89	-	N/W	discrete
Anti w.c.h. e w.c.h.	6,00	-	-	discrete
Anti w.c. e w.c.	2,27	-	-	discrete
Ripostiglio/Spogliatoio personale con servizio igienico interno	9,41	3,05	S	discrete
Deposito bottiglie/sottoscala	2,39	-	-	discrete
Cucina	10,92	3,02	-	discrete
Vano scala interno	11,57	-	S/W	discrete
Vano ascensore interno	2,55	-	-	discrete
Sala macchine ascensore	0,81	-	-	discrete
Portico	21,87	-	W	scarse
Corte scoperta/marciapiede	68,58	-	E/S/W	scarse
Sommano	245,36			

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie	98,33	3,18	S/E/N/W	buone
Balconi	18,98	-	E-W	discrete
Disimpegno/corridoio	12,07	3,18	-	buone
Terrazzo	7,38	-	N/E	discrete
C.T./deposito	11,48	-	N/E	discrete
Vano scala interno	12,38	-	S/W	discrete
Vano ascensore interno	2,55	-	-	discrete
Sommano	163,17			

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N. 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie	98,33	3,08	S/E/N/W	buone
Balconcini	7,21	-	N/W/E	discrete
Disimpegno/corridoio	12,07	3,08	-	buone
Vano scala interno	12,38	-	S/W	discrete
Vano ascensore interno	2,55	-	-	discrete
Sommano	132,54			

Locali al piano terzo NON UTILIZZABILI AI FINI RICETTIVI	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
N . 7 camere (tutte con w.c.d. privato interno mentre non tutte hanno il balconcino), di cui n. 2 singole e n. 5 doppie	98,81	3,02	S/E/N/W	buone
Balconcini	5,98	-	N/W/E	discrete
Disimpegno/corridoio	12,82	3,02	-	buone
Vano scala interno	12,38	-	S/W	discrete
vano ascensore interno	2,55	-	-	discrete
Sommano	132,54			

Locali al piano quarto				
ABITAZIONE GESTORE	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
NON RICETTIVA				
Ingresso/salottino	16,78	2,70	S/W	buone
Cucina/pranzo	31,33	da 2,44 a 2,73	W	buone
N. 3 camere	36,19	2,70	E/S	buone
Bagno	2,99	2,70	E	buone
W.c.d. e w.c.	3,19	2,70	E	buone
Disimpegno	5,93	2,70	-	buone
Terrazzo	29,75	-	N/W	discrete
Balcone	5,51	-	E	discrete
Vano scala interno	11,21	-	S/W	discrete
Vano ascensore interno	2,55	-	-	discrete
Sommano	145,43			
TOTALE	819,04			

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

- Fondazioni:* non rilevabili.
- Strutture verticali:* materiale: muratura, condizioni: discrete.
- Travi (cordoli):* materiale: c.a., condizioni: discrete.
- Solaio:* materiale: laterocemento, condizioni: buone.
- Copertura:* tipologia: a falde inclinate, condizioni: buone.
- Scala interna:* tipologia: a rampe parallele, materiale: laterocemento, condizioni: buone.
- Balconi:* materiale: laterocemento, condizioni: discrete.
- Terrazze:* materiale: laterocemento, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale:* tipologia: anta a battente, materiale: ferro verniciato, condizioni: sufficienti.
- Cancello carrabile:* assente.
- Infissi esterni:* tipologia: ante a battente, materiale: alluminio/legno con vetro doppio/semplce, condizioni: buone.
- Infissi interni:* tipologia: anta a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.
- Manto di copertura:* materiale: guaina bituminosa, condizioni: discrete.
- Pareti esterne:* materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, condizioni: buone.
- Pavim. Esterna:* materiale: piastrelle in gres, condizioni: buone.

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
 Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali
 Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

OMISSIS contro OMISSIS

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di gres/ceramica, condizioni: buone.
Rivestimento: ubicazione: servizi igienici, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buone.
Portone di ingresso: tipologia: ante scorrevoli, materiale: alluminio verniciato con vetro-doppio, accessori: apertura automatizzata con codice e cellula rilevatrice, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre e satellitare, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
Antifurto: presente.
Antincendio: Certificato Prevenzione Incendi: assente.
Struttura turistico-ricettiva con capacità ricettiva fino a 25 posti letto.
Ascensore: presente, non fornita certificazione e documentazione tecnica.
Montacarichi assente.
Citofonico: assente.
Condizionamento: presente.
Gas: tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione.
Diffusione: assente.
Elettrico: tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: fognatura pubblica, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornita certificazione.
Idrico: tipologia: sottotraccia e fuori-traccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.
Termico: tipologia: autonomo, a pompa di calore, diffusori: canalizzazioni e "split" a soffitto, alimentazione: elettrica, acqua calda sanitaria prodotta con caldaia murale a metano di città, condizioni: buone, conformità: non fornita certificazione.

L'intestazione catastale identifica la ditta effettivamente proprietaria.

Le fotografie sono allegate al n. 1.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

visione diretta sul posto;

- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” delle strutture tiene conto esclusivamente dell’integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle “condizioni” degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Per la valutazione si adotta il criterio di stima a camera/posti letto applicando il prezzo medio di mercato €/camera, parametro che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale; tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della particolarità dell’immobile derivante dal fatto che tutte le n. 7 camere al piano terzo ed n. 1 camera al piano secondo (quella sul fronte strada e lato mare) non sono utilizzabili ai fini ricettivi e che tutto il piano quarto è costituito dall’abitazione del gestore,

Le n. 13 camere che si sviluppano su due piani (primo e secondo) hanno una capacità ricettiva di n. 25 posti letto (n. 4 singole, n. 6 doppie e n. 3 triple), hanno dimensioni simili, mentre, naturalmente, orientamento, vista esterna e altre caratteristiche risultano diverse tra loro.

Nella formulazione del prezzo medio a camera, si è tenuto conto di tutte le variabili sopra indicate, dei locali accessori posti ai vari piani e dell’abitazione del gestore al quarto e ultimo piano.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell’immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 4.3.1 – Conformità urbanistico - edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell’offerta.

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un’attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali presso agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, servizio di pubblicità immobiliare dell’Agenzia delle Entrate di Rimini, associazione albergatori, di essersi avvalso di specifici operatori del settore (mediatori che trattano esclusivamente strutture alberghiere lungo tutta la costa Adriatica da Cervia a Cattolica) e valori comparabili di immobili simili in zona (Allegati al n. 5);

si ritiene che il più probabile valore di mercato, della porzione ricettiva,

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

sia pari ad € 35.000 /camera per quelle (n. 13) utilizzabili da subito ed € 18.000 /camera per quelle (n. 8) non utilizzabili da subito.

Per l'abitazione del gestore, porzione non ricettiva, sono emersi i seguenti valori:

- Valore O.M.I., riferito al 2^a semestre 2022, da € 1.350 a € 3.300 al m² (abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale).
- Valore rilevato sul sito www.borsinoimmobiliare.it, da € 1.986 a € 2.833 al m² (abitazioni in stabili di fascia media - stato conservativo normale).
- Osservatorio F.I.A.I.P. 2022, da € 3.200 a € 3.400 al m² (abitazione – buono stato);

per cui si ritiene che il più probabile valore di mercato, della porzione non ricettiva (abitazione custode) sia pari ad € 2.500 /m².

9.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere/posti letto:

CAMERE UTILIZZABILI A FINI RICETTIVI

Composizione del bene	Camere
N. 13 camere (4 singole, 6 doppie e 3 triple) per complessivi 25 posti letto	13
TOTALE	13

sulla base di un prezzo pari ad € 35.000 / camera, si ottiene:

- Valore corpo:	€ 455.000,00
- Valore complessivo intero:	€ 455.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (piena proprietà per 1/1):	€ 455.000,00

CAMERE NON UTILIZZABILI A FINI RICETTIVI

Composizione del bene	Camere
N. 8 camere (2 singole e 6 doppie) per complessivi 14 posti letto	8
TOTALE	8

sulla base di un prezzo pari ad € 18.000 / camera,
si ottiene:

- Valore corpo: € 144.000,00
- Valore complessivo intero: € 144.000,00
- Valore complessivo diritto e quota (piena proprietà per 1/1): € 144.000,00

ABITAZIONE GESTORE NON RICETTIVO

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Composizione del bene	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
Abitazione	110,87	1,00	110,87
Terrazza e Balcone	35,26	0,50	17,63
TOTALE	146,13		128,50

sulla base di un prezzo pari ad € 2.500,00 / m²,
si ottiene:

- Valore corpo: € 321.250,00
- Valore complessivo intero: € 321.250,00
- Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: € 321.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	-	Valore complessivo intero	Valore diritto e quota
A.	CAMERE UTILIZZABILI A FINI RICETTIVI	13 camere (4 singole, 6 doppie e 3 triple) per 25 posti letto	€ 455.000,00	€ 455.000,00
	CAMERE NON UTILIZZABILI A FINI RICETTIVI	8 camere (2 singole e 6 doppie) per 14 posti letto	€ 144.000,00	€ 144.000,00
	ABITAZIONE GESTORE NON RICETTIVO	146 m ²	€ 321.250,00	€ 321.250,00
	TOTALE		€ 920.250,00	€ 920.250,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 920.250,00

Riduzione del valore per pagamento **SANZIONE
PECUNIARIA PER IMPOSSIBILITA' DI
RIMOZIONE OPERE ABUSIVE SENZA
PREGIUDIZIO PER LA PARTE
LEGITTIMAMENTE EDIFICATA:**

€ 400.282,00

- oltre a pagamento interessi di mora; stimabili in:

€ 77.326,29

- contributo di costruzione (ai sensi degli artt. 16 e 19
D.P.R. 380/01) da calcolarsi da parte dell'Ufficio
S.C.I.A.; stimabili in:

€ 26.500,00

Riduzione del valore per spese ed oneri di
regolarizzazione urbanistica e rimessa in pristino;
stimabili in:

€ 50.000,00

A riportare

€ 366.141,71

Riduzione del valore del 5% per mancanza di
disponibilità immediata conseguente a contratto di
locazione con scadenza al 17/05/2025:

€ 18.307,09

A riportare

€ 347.834,62

Riduzione del valore del 10% dovuto alle
caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di
garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non
preventivabili (difformità circa lo stato di
manutenzione tra la data della stima e la data della
consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni
amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 34.783,46

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle
decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 313.000,00

Rimini, 06 settembre 2023

Il Perito Stimatore

Geom. Marco Mancini**Elenco Allegati:**

1. documentazione fotografica
2. documentazione catastale
 - 2.1. visura C.F.
 - 2.2. planimetria
 - 2.3. visure C.T.
 - 2.4. estratto di mappa C.T.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA

Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali

Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

OMISSIS contro OMISSIS

3. documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità
 - 3.2. copia delle formalità
4. documentazione edilizia
 - 4.1. licenza edilizia n. 933 del 04/06/1955
 - 4.2. sanatoria (legge 47/85) – n. 10604 – reg. 11856 rilasciata il 26/05/2000 con stralcio stato di fatto
 - 4.3. D.I.A. presentata al prot. 20043C del 26/01/1999 con stralcio progetto
 - 4.4. ORDINANZA DI IRROGAZIONE SANZIONE PECUNIARIA PER IMPOSSIBILITA' DI RIMOZIONE SENZA PREGIUDIZIO PER LA PARTE LEGITTIMAMENTE EDIFICATA con Prot.n. 0080736/2021 del 16/03/2021, per un importo di € 400.282,00
5. altra documentazione
 - 5.1. atto notarile di provenienza
 - 5.2. attestazione agenzia entrate per verifica contratti di locazione/comodato
 - 5.3. contratto di locazione
 - 5.4. SCIA per subingresso depositata presso il SUAP di Rimini in data 09/06/2016 al Prot. n. 121852
 - 5.5. DIFFIDA del 12/06/2018 al Prot. n. 165675 a firma del Dirigente S.U.E. – S.U.A.P. – Attività Economiche
 - 5.6. visura camerale
 - 5.7. valori comparabili (porzione ricettiva)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr. MARIA CARLA CORVETTA
Custode Giudiziario: Avv. Chantal Bordonali
Perito Stimatore: Geom. Marco Mancini