

Esecuzione Forzata N. 000160/2022
..... contro

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1

Esecuzione Forzata

promossa da:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

.....

contro:

.....

N. Gen. Rep. **0000160/2022**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Giudiziario Notaio Luigi Ortolani

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 10
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Heimdall Studio - www.hestudio.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Rimini – Marina Centro (Rimini) Viale Amerigo Vespucci n. 83
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Viale Amerigo Vespucci n. 83, ad angolo con Via Bengasi, a Rimini (RN). L'immobile ad uso alberghiero, classificato 3 stelle, si trova a Marina Centro, in Viale Vespucci, zona più rinomata del lungomare riminese. A pochi metri si trova la spiaggia mentre è sufficiente una passeggiata di dieci minuti per raggiungere il centro storico di Rimini. La struttura, costruita in più fasi a partire dagli anni '50, è costituita dall'albergo e da unità commerciali poste al piano terra, non oggetto di esecuzione. L'albergo si sviluppa in sei piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interne e serviti da un ascensore per i clienti e un ascensore/montacarichi per i soli piani terra e seminterrato. Il piano seminterrato ospita l'autorimessa e i locali di servizio. Al piano terra vi è l'ingresso con la hall, la zona uffici con bagno e la sala bar con soppalco. Al piano primo vi è il soggiorno/sala da pranzo con ampio terrazzo prospiciente Viale Vespucci, un vano servizio/spogliatoio e la cucina con servizi igienici per il personale e servizi igienici di piano per gli ospiti. Vi sono inoltre n. 6 camere da letto dotate di bagno, di cui n. 2 singole e n. 4 doppie.

Dal secondo al quinto piano, sono ubicate le altre camere da letto, precisamente:

- Al piano secondo vi sono n. 21 camere con bagno, di cui n. 1 singola, n. 20 doppie, oltre a n. 2 ripostigli;
- Al piano terzo vi sono n. 20 camere con bagno, di cui n. 1 singola e n. 19 doppie, oltre a n. 3 ripostigli;
- Al piano quarto vi sono n. 15 camere con bagno, di cui n. 5 singole e n. 10 doppie, oltre a n. 1 ripostiglio;
- Al piano quinto vi sono n. 8 camere con bagno, di cui n. 6 singole, n. 1 tripla e n. 1 quadrupla, oltre a n. 1 vano ad uso servizio con bagno, una lavanderia e due ampi terrazzi.

Complessivamente comprende n. 70 camere di cui n. 9 singole, n. 59 doppie, n. 1 tripla e n. 1 quadrupla, con una ricettività massima di n. 134 posti letto, come da Atto di Notorietà dei Requisiti posseduti ai fini della Classificazione (prot. 0097285 del 07/05/2015).

Sul retro del fabbricato, nella corte comune alle unità costituenti la particella 24, è sito un corpo di fabbrica staccato ad uso ripostiglio.

L'immobile nel complesso versa in uno stato conservativo mediocre, come meglio specificato al paragrafo "Descrizione".

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 2.400**.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Rimini, Foglio 75 p.lla 24 sub. 12**, categoria D/2, posto al piano S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4, Rendita: € 30.440,00.

Note: nella visura non viene indicato il piano 5.

Derivante da: Variazione del 13/01/2014 Pratica n. RN0002133 in atti dal 13/01/2014 – Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 631.1/2014);

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

- **Terreni: Comune di Rimini, Foglio 75 p.lla 24**, qualità ENTE URBANO, Superficie 1.058 mq.
Derivante da: Variazione d'ufficio del 08/06/2023 Pratica RN0039965 in atti dal 15/06/2023 Inserimento annotazione (n. 39965.1/2023).
Annotazione: variazione su Istanza di parte del 08/06/2023 acquisita agli atti al prot. RN0038272 del 2023 rettifica cartografica su Istanza di parte – corretto inserimento fabbricato come da TM prot. 166421/1985 – Ist. Prot. 38272/2023.
Coerenze: Foglio 75 mappale 24 subb. 2, 4, 5, 6, 9 e 11, Foglio 75 mappale 23 e 27, Viale Bengasi e Viale Vespucci salvo altri e come diversi in fatto.

L'immobile di cui al Fg. 75 p.lla 24, sub. 12 risulta nella classe di appartenenza energetica C, in corso di validità fino al 07/07/2032. L'attestato di prestazione energetica è allegato al n. 4.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione degli accessi eseguiti nelle date del 09/05/2023, 25/05/2023, 09/10/2023 e 10/11/2023.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore 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, la planimetria catastale, l'elaborato planimetrico con elenco subalterni e l'estratto di mappa (allegato 2).

Si evidenzia che il fabbricato non risultava inserito correttamente in mappa, solo una porzione di esso, pertanto lo scrivente con Istanza n. RN0038272/2023 del 07/06/2023, registrata al n. 42804.08/06/2023 del 08/06/2023, ha provveduto alla sua richiesta di aggiornamento nel Sistema informatico Sister.

Inoltre, si rende noto che, l'elaborato planimetrico identifica i vari subalterni costituenti la particella 24 dal Fg. 75, ovvero, il sub. 2, 4, 5, 6, 9, 11 e 12, ma, nell'elenco subalterni sono indicati esclusivamente il sub 11 e il sub 12. In tale elaborato viene rappresentata la Corte Comune, senza indicazione di subalterno. Da uno studio svolto presso la consultazione "Atti cartacei del Catasto Fabbricati", eseguita in data 13/11/2023, presso l'agenzia delle Entrate, si ritiene verosimile che la Corte Comune sia da intendersi "comune esclusivamente" ai sub 9, 11 e 12. Aggiornare l'elaborato planimetrico, presentando una denuncia di variazione al fine di incorporare la corte comune (in BCNC), potrebbe risultare importante ai fini dell'utilizzo, in quanto all'interno di tale area è possibile parcheggiare.

Note: l'accesso a tale Corte Comune avviene da stradina privata, individuata nell'Estratto di mappa mediante linea tratteggiata, ricadente sulle particelle 23, 24, 25 e 396 del Fg 75 e in uso alle stesse particelle oltre che alla particella 26. Dalle ricerche non è emersa trascrizione di servitù. Tuttavia, nell'atto di Provenienza del 22/02/1960 a firma del Notaio Notaio Compatangelo rep. 119586, viene precisato che l'immobile compravenduto confina con "... *Viale A. Vespucci, Viale Bengasi, strada privata formante distacco* dalle proprietà e con la proprietà, salvi altri ecc ...".

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Nell'estratto di nascita nessuna annotazione compare. (Gli estratti per riassunto di Atto di nascita, nonché il Certificato di Residenza, rilasciati rispettivamente dalla Repubblica di RSM e dal Comune di Rimini sono allegati al numero 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Residenziale, turistica (ottima) a traffico intenso con difficoltà di parcheggio.
- Servizi della zona: Strutture ricettivo-turistiche (ottimo), Strutture balneari (ottimo) Farmacie (buono), Negozi al dettaglio (buono), Ristoranti (buono), Supermercato (buono), Centro Sportivo (buono), Scuola secondaria (buono).
La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Caratteristiche zone limitrofe: Residenziali/turistiche. I principali centri limitrofi sono Rimini, RSM; le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica e le colline della Val Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono i Musei della città di Rimini e della Repubblica di San Marino.
- Collegamenti pubblici (km): Aeroporto (7,0), autobus (0,1), autostrada (5,4), ferrovia (1,9).

3. STATO DI POSSESSO:

In data 08/05/2023, lo scrivente inoltrava richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente, a seguito della richiesta presentata, protocollata al n. 82377/2023, rispondeva quanto segue: "... a seguito di riscontro effettuato al sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria in data 06/11/2023 la ricerca ha dato esito negativo...".

In occasione degli accessi eseguiti, l'immobile, però, risultava occupato da terzi.

Risulta agli atti un Contratto di affitto, stipulato in data 08/07/2022 e registrato in data 02/08/2022 al n. 6202 serie III T, con validità dal 08/07/2022 al 31/12/2022, con il quale il Sig. concedeva in locazione la struttura alberghiera di cui al Fg 75 p.lla 24 sub 12.

Note: si rileva un refuso in tale atto, che si allega al n. 5, nell'indicazione del subalterno infatti è riportato erroneamente in sub. 8 anziché sub 12.

Vista l'esistenza di tale contratto il GE incaricava un professionista di "...verificare la legittimità dello stato di occupazione e l'eventuale adozione delle azioni giudiziarie opportune, anche in relazione alla congruità del canone di locazione pattuito tra le parti ove venisse ritenuta la vigenza del contratto esibito...". Quest'ultimo produceva un elaborato con il quale attestava la viltà del canone di locazione, nonostante il contratto, ai sensi della legge n. 392/1978 art. 27, potesse essere prorogato con durata novennale (sino al 07/07/2031) e pertanto potesse essere reso opponibile alla procedura. Pertanto durante l'Udienza tenutasi in data 29/09/2023 il GE disponeva: "... procedersi alla liberazione dell'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. a cura del custode...".

Documenti allegati al n. 5 al termine della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

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: **Nessuna**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

4.2.1. Iscrizioni:

Iscrizione giudiziale derivante da Sentenza di Condanna, a favore di contro, a firma del Tribunale di Rimini in data 04/01/2018 al n. 1/2018, **iscritta a Rimini in data 21/02/2022 ai Rep. 402_Reg. 2380.**

Importo Ipoteca: € 500.000,00

Importo Capitale: € 2.100.000,00

Tale Iscrizione grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.la 24 sub. 12. (identificati nella precedente formalità come Fg. 75 part. 24 sub 3 e 8). Alla sezione D della presente nota di Iscrizione viene precisato quanto segue:

"... Con la sentenza n. 1/2018, emessa in data 04/01/2018 e pubblicata il successivo 05/01/2018, il Tribunale di Rimini, definitivamente pronunciando e per quel che qui interessa: accoglieva la domanda riconvenzionale spiegata da nei confronti di e, per l'effetto, condannava a pagare a favore di l'importo di Euro 2.100.000,00, oltre interessi legali dalla domanda al saldo (...) ...".

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di residuo prezzo, a favore di contro, a firma del Notaio Bosi Tomaso in data 29/03/2010 ai nn. 61773/10583, **iscritta a Rimini in data 12/04/2010 ai Rep. 1325_Reg. 5538;**

Importo Ipoteca: € 2.000.000,00

Importo Capitale: € 2.000.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.la 24 sub. 2,4,5 e 7.

Alla sezione D della presente nota di Iscrizione viene precisato quanto segue: *"... A garanzia della parte di prezzo di Euro 2.000.000,00 dilazionata al 30/03/2015 per la vendita di 2/8 in piena proprietà e 2/8 in nuda proprietà di fabbricato urbano in Rimini, Viale Amerigo Vespucci n.ri 83/83 a/b/c/d/e/f, da terra a cielo, di 6 piani fuori terra oltre a seminterrato, costituito da un albergo denominato "....." civ. 83/d e da 6 negozi al pt con accessori al seminterrato, su area al CT partita 1, Fg 75, p.la 24 (E.U.) di ha 0.10.58 avvenuta con atto del notaio Tomaso Bosi di Rimini in data 29/03/2010 rep. 61773/10583, l'acquirente per i suoi 2/4 di piena proprietà e 2/4 di nuda proprietà costituisce a favore*

..... contro

del venditore che accetta Ipoteca volontaria per euro 2.000.000,00 sopra i 4 negozi in Rimini, viale Amerigo Vespucci n.ri 83, 83b, 83c 83e e distinti al CF di Rimini, Foglio 75, part. la 24 sub.ni 2,4,5 e 7, con le relative quote di comproprietà condominiale (...) ...”.

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna SPA** contro **(oltre ad altri quali terzi datori di ipoteca)**, a firma del Notaio Bosi Tomaso in data 12/05/2010 ai nn. 61922/10664, **iscritta a Rimini in data 13/05/2010 ai Rep. 1789_Reg. 7484;**

Importo Ipoteca: € 1.500.000,00

Importo Capitale: € 750.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.la 24 sub.8.

Alla sezione D della presente nota di Iscrizione viene precisato quanto segue:

“... La parte mutuataria per 4/8 in proprietà e 4/8 in nuda proprietà ed i terzi datori d’ipoteca (...) per l’usufrutto di 2/8 ciascuno (...)”

Concedono a favore della Banca ipoteca di primo grado senza concorrenti, da iscriversi su: - porzione del fabbricato urbano in Rimini, Viale Amerigo Vespucci n. 83/d, di 6 piani fuori terra oltre a seminterrato, su area al CT partita 1, Fg. 75, p.la 24 (E.U) di ha 0.10.58, costituita da “.....” (...) ...”

4.2.3. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di contro, a firma di Ufficiale Giudiziario, in data 10/10/2022 ai nn. 3029/2022, **trascritto a Rimini in data 18/10/2022 ai Rep. 16030_Reg. 11049.** Tale pignoramento grava sulla piena proprietà dell’immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.la 24 sub. 12 con specifica dell’immobile nella formalità precedente Fg. 75 part. 24 subb. 8 e 3.

Alla sezione D della presente nota viene precisato quanto segue: *“... trascrizione dell’atto di pignoramento immobiliare (...) sul seguente immobile: “Fabbricato ad uso albergo, piani S1-1,2,3,4, sito in Rimini, Viale Amerigo Vespucci n. 83, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 75, part. 24, sub 12 (ex sub 8, ex sub 3) ...”.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Sentenza di condanna n. 1/2018 contro a favore di, a firma del Tribunale di Rimini pubblicata in data 05/01/2018 RG. N. 2094/2014_ Repert. N. 37/2018 del 05/01/2018.

4.2.4. Altre limitazioni d’uso: **Nessuna**

Per la cancellazione delle formalità sopraindicate è prevedibile un costo di € 11.758,00 di cui € 10.958,00 per i diritti/imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca giudiziale	€ 2.100.000,00	€ 10.500,00	€ 94,00	€ 10.594,00
Ipoteca volontaria	€ 2.000.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.500.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 10.958,00
Onorari	n. formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 11.758,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetici delle formalità, sono aggiornati al 27/10/2023, al 30/10/2023 e al 11/12/2023 e sono allegati al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

In base agli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi del 09/05/2023, 25/05/2023, 09/10/2023 e 10/11/2023, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati Fg. 75 p.lla 24, sub 12 (Albergo) risulta non conforme rispetto agli elaborati grafici presenti presso gli Archivi Comunali del Comune di Rimini, quali: **Condono 4471 del 06/03/1986, con Sanatoria n. 28049 rilasciata il 06/11/2014** "... Sanatoria delle Opere Abusive – Concessione edilizia – Art. 31 ss. Legge 28-02-1985, n. 47..." e successive pratiche Art. 26 n. 1102/2000, Art. 26 n. 81/2001, CIL in sanatoria n. 926 del 2014 e DIA n. 702 del 2006.

Si premette che la tavola di Condono "... Nella consistenza ravvisabile nell'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla presente Concessione in sanatoria n. 28049 ...", rappresenta tutto il fabbricato ad uso albergo a tutti i livelli e comprende, altresì, unità immobiliari non oggetto di pignoramento, mentre le pratiche successive sopra elencate sono inerenti esclusivamente all'albergo ma ognuna interviene solo su porzioni differenti di esso.

Ovvero:

- l'Art. 26 n. 1102/2000 prevede, solo per i piani secondo, terzo, quarto e quinto, demolizione e ricostruzione di partizioni interne prevalentemente per nuova conformazione dei vani wc;
- l'Art. 26 n. 81/2001 prevede, solo per i piani primo, secondo e terzo, modifiche interne;
- la CIL in Sanatoria n. 926 del 2014 prevede, soli per i piani interrato e terra, modifiche interne;
- la DIA n. 702 del 2006, prevede opere di adeguamento al DM 09/04/94 e DM 06/10/03 a tutti i livelli, in particolare la realizzazione di una scala antincendio esterna e opere di compartimentazione della scala interna di collegamento ai piani dell'albergo.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

Piano Seminterrato:

La rappresentazione più fedele allo stato dei luoghi riscontrato, è ravvisabile nella pratica CIL in Sanatoria 926 del 2014. Tuttavia, anche in base a tale elaborato, allo stato dei luoghi, sono state rilevate alcune difformità nelle partizioni interne, quali:

- 1) i locali identificati come *Locale Bottiglie* e *Centrale Idrica* risultano costituire un unico ambiente;
- 2) lievi difformità nella rappresentazione del *Disimpegno* e vano *Deposito Bottigliame*;

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione del vano scala che allo stato attuale è presente ma con diversa disposizione (la parete non è ortogonale ma trasversale).

Piano Terra:

La rappresentazione più fedele allo stato dei luoghi riscontrato, è ravvisabile nella pratica CIL in Sanatoria 926 del 2014. Tuttavia, in quest'ultimo elaborato non viene rappresentato il corpo di fabbrica secondario accessibile dal giardino comune, posto sul retro del complesso immobiliare, adibito a *Ripostigli*.

Tale manufatto viene però rappresentato nel Condono 4471 del 06/03/1986, ma, allo stato dei luoghi sono state rilevate difformità, quali:

- 3) il corpo di fabbrica risultava costituito da due vani *ripostiglio* collegati a mezzo di un *disimpegno*. Allo stato attuale risulta accessibile solo uno dei due ripostigli (il più piccolo di essi), mentre il disimpegno e l'altro ripostiglio non sono accessibili e risultano in uso a terzi;
- 4) il corpo di fabbrica veniva rappresentato con tre aperture, due delle quali, allo stato attuale non risultano presenti.

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione tra la *Hall* con accesso alle scale di piano e il *Bar*, che allo stato attuale è presente.

Piano Primo:

Rispetto all'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla Concessione in sanatoria n. 28049 del 2014, relativa al Condono 4471 del 06/03/1986, allo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 5) all'interno del vano soggiorno è stato ricavato un vano ripostiglio/spogliatoio, mediante realizzazione di pareti, a scapito della superficie del soggiorno stesso;
- 6) è stata demolita la partizione interna che suddivideva il locale soggiorno dalla sala da pranzo. Tale variazione veniva rappresentata graficamente nella pratica n. 81/2001.
- 7) all'interno del vano cucina sono state demolite le pareti della cella frigo;

- 8) all'interno del vano cucina, il vano ripostiglio e il disimpegno sono stati collegati ricreando un unico ambiente;
- 9) le n. 3 camere con aggetto sul lato Ancona del fabbricato (identificate con i n. 102, 104 e 106) sono state dotate di piccoli balconi in struttura metallica;
- 10) Allo stato dei luoghi è presente una Scala Antincendio, che collega il Piano Seminterrato al Piano Primo, che è stata introdotta con la presentazione della Pratica DIA n. 702 del 2006.
Note: si evidenzia che nella pratica n. 81 del 2001 venivano rappresentate n. 2 scale esterne: una scala di collegamento ai piani, dal PT al P5, e un'ulteriore scala secondaria, che non sono mai state realizzate).

Con la DIA n. 702 del 2006, inoltre, veniva inserita la compartimentazione delle scale e la modifica di accesso alla cucina così come rilevabili nello stato di fatto attuale.

Piano Secondo:

Rispetto all'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla Concessione in sanatoria n. 28049 del 2014, relativa il Condonò 4471 del 06/03/1986, allo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 11) il vano WC di pertinenza della camera identificata con il n. 202 è stato ampliato occupando parte del balcone di pertinenza della camera stessa, previa demolizione di parte della muratura portante;
- 12) la superficie del vano WC della camera identificata con il n. 204 risulta lievemente ampliata;
- 13) la superficie del vano WC della camera identificata con il n. 206 risulta ridotta a favore della superficie della camera stessa;
- 14) a mezzo apposizione di setto divisorio è stato ricreato un vano disimpegno all'interno della camera 228; (Tale disimpegno veniva raffigurato nelle pratiche 1102 del 2000 e 81 del 2001);
- 15) le n. 4 camere con aggetto sul lato Ancona del fabbricato (identificate con i n. 230, 232, 234 e 236) sono state dotate di piccoli balconi in struttura metallica. Si precisa che l'apertura finestrata della camera n. 230 è stata ampliata per l'accesso al balcone sopra descritto;
- 16) uno dei due vani WC di pertinenza della camera identificata con il n. 242 (quello con dimensioni pari a mq 1,84) si ritiene, poiché non rilevabile, annesso al vano tecnico non accessibile, posto in adiacenza alla camera;

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione delle scale che allo stato attuale è presente.

Piano Terzo

Rispetto all'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla Concessione in sanatoria n. 28049 del 2014, relativa il Condonò 4471 del 06/03/1986, allo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

17) all'interno della camera identificata con il n. 326 è stato realizzato un bagno ex novo a scapito delle dimensioni della camera stessa; il bagno preesistente è stato annesso alla camera adiacente n. 328;

18) l'originario vano WC della camera identificata con il n. 328 risulta tamponato (non più accessibile dalla camera stessa) e ridotto nelle dimensioni, ed è ora utilizzato come ripostiglio di piano;

Entrambe le difformità identificate con i n. 17 e 18 risultano rappresentate nella pratica n. 1102/2000.

19) le n. 4 camere con aggetto sul lato Ancona del fabbricato (identificate con i n. 328, 330, 332 e 334) sono state dotate di piccoli balconi in struttura metallica;

20) uno dei due vani WC di pertinenza della camera identificata con il n. 340 e il vano tecnico confinante, a mezzo demolizione di setti divisorii, sono stati inglobati nella camera stessa aumentandone la superficie;

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione delle scale che allo stato attuale è presente.

Piano Quarto

Rispetto all'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla Concessione in sanatoria n. 28049 del 2014, relativa il Condonò 4471 del 06/03/1986, allo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

21) la superficie della camera identificata con il n. 428 risulta aumentata di circa 1 mq, mediante occupazione di parte del lastrico solare (non calpestabile) e a mezzo demolizione di porzione di muratura portante;

22) risulta realizzato un disimpegno di accesso alle camere identificate con i n. 427 e n. 428, ricavato a scapito della superficie della camera n. 428, ampliando altresì la superficie della camera n. 427; Tale intervento risultava oggetto della pratica n. 1102/2000.

23) Il vano WC di piano, posto sul retro del vano ascensore, è stato annesso alla camera identificata con il n. 402 mediante demolizione e/o realizzazione di pareti divisorie; Tale intervento risultava oggetto della pratica n. 1102/2000 e risulta altresì rappresentato correttamente nella pratica n. 81 del 2001.

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione delle scale che allo stato attuale è presente.

Piano Quinto

Rispetto all'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla Concessione in sanatoria n. 28049 del 2014, relativa il Condonò 4471 del 06/03/1986, allo stato dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità:

24) il vano ripostiglio e il vano lavanderia risultano, attualmente, un ambiente unico. La rimozione di parte del setto divisorio viene rappresentata nella pratica DIA n. 702 del 2006;

..... contro

- 25) la superficie del locale lavanderia risulta aumentata a mezzo rimozione della chiusura verticale (infissi/vetrata), posta sul lato Ancona del fabbricato, con realizzazione di cubatura pari a circa 2 mq, realizzata a scapito del terrazzo;
- 26) l'apertura finestrata del vano lavanderia risulta tamponata;
- 27) la sala macchine e il ripostiglio posti in adiacenza al vano ascensore, sono stati accorpati mediante demolizione e/o riposizionamento setti divisorii e, ad oggi, sono utilizzati impropriamente come camera da letto con vano wc, identificata con il numero 500.
- 28) Tale ultima stanza (n. 500) è stata dotata di balconcino in struttura metallica e per permetterne l'accesso è stata variata la dimensione dell'apertura finestrata;

Quest'ultima stanza (n. 500) eccede dalla capacità ricettiva dell'albergo, calcolata in 70 camere. A tal proposito, le modifiche nelle partizioni della camera n. 500 sono rappresentate nell'elaborato allegato alla pratica "Nulla Osta Sanitario prot. 88795 del 17/05/2007", ma, tali vani, vengono identificati ad uso "servizi".

Con la DIA n. 702 del 2006 veniva inserita la compartimentazione delle scale che allo stato attuale è presente.

Lievi modifiche prospettiche nelle aperture finestrate e piccole incongruenze nelle altezze interne dei piani.

Si evidenzia, inoltre, che parte delle difformità sopra esposte, risultano oggetto della Pratica Amministrativa di cui al reg. 1952/2014-10187. Lo stesso fascicolo veniva aperto a seguito Segnalazione di opere edilizie abusive da parte dell'Ufficio Condoni. "... Le citate opere non ammesse a sanatoria consistono in:

- a) Ampliamento del bagno sul retro del 2° piano (avancorpo di mt 0,66 x 1,80);
- b) Ampliamento della camera sul retro del 4° piano in prossimità del vano scala (avancorpo con dimensioni interne di mt 0,56 x 2,25);
- c) Ampliamento della lavanderia al 5° piano (avancorpo di mt 0,70 x 3,07 lato Riccione);
- d) Terrazzo/balcone di 0,72 mq e porta-finestra del ripostiglio nel lato verso Monte del 5° piano e in prossimità del vano scala;
- e) Modifiche distributive interne.

Le opere di cui alle lettere a), c), d) ed e) trovano riscontro nella relazione tecnica allegata alla suddetta integrazione documentale prot. 63956 del 09/04/2013 e conseguentemente sono state dichiarate eseguite entro il termine di legge del 01/10/1983 nell'allegata dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a firma del Sig. che si trasmette in copia ...".

(ALLEGATO AL N. 4)

Tale fascicolo, a tutt'oggi, risulta aperto/non definito.

In relazione alle difformità rilevate, lo scrivente ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso gli Uffici Tecnici Comunali.

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Dai colloqui intercorsi emergeva che tutte le difformità relative ad ampliamenti volumetrici non risultano sanabili. Tutte le altre difformità, che sommariamente si possono riassumere in modifiche interne e/o prospettiche, con altresì realizzazione di balconi, potrebbero risultare ammissibili a mezzo presentazione di pratica di Ristrutturazione Edilizia in Sanatoria, relativamente all'epoca dell'abuso, nel rispetto di tutte le normative incidenti quali, la Normativa igienico-sanitaria, Normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, Normativa in materia di distanze e Normativa Anti-sismica.

A tal proposito, si precisa che all'Art. 23 bis del RUE (stesura 2019) viene enunciato quanto segue "... 1. In particolare tra gli interventi RE sono ricompresi:

- Consolidamento e/o sostituzione con modifica della posizione di elementi strutturali interni ed esterni quali: murature, scale, volte, solai e coperture;
- (...)
- Realizzazione di balconi e/o terrazzi ..."

Resta, comunque, necessaria una verifica strutturale da parte di un tecnico competente per appurare la bontà delle opere realizzate, quali modifica alle strutture con demolizioni di pareti e/o aperture di varchi e finestre, con relativa presentazione di pratica di idoneità Statica (ex- Genio Civile).

Il tutto con oneri accessori a carico, spese tecniche e relativi oneri fiscali.

In relazione a quanto ora esposto si ricorda che **l'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) rimane onere della parte interessata all'acquisto, e andrà comunque accertata presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.**

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di esecuzione; si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto, riscontrato in occasione dei sopralluoghi, risulta non conforme rispetto alla planimetria catastale depositata agli atti. Infatti la maggior parte delle difformità descritte al precedente paragrafo "Conformità urbanistico edilizia" non sono rappresentate.

Inoltre, come già precisato al paragrafo 1.A, l'elaborato planimetrico identifica i vari subalterni costituenti la particella 24 dal Fg. 75, ovvero, il sub. 2, 4, 5, 6, 9, 11 e 12, ma, nell'elenco subalterni sono indicati esclusivamente il sub 11 e il sub 12. In tale elaborato viene rappresentata la Corte Comune, senza indicazione di subalterno. Da uno studio svolto presso la consultazione "Atti cartacei del Catasto Fabbricati", eseguita in data 13/11/2023, presso l'agenzia delle Entrate, si ritiene verosimile che la Corte Comune sia da intendersi "comune esclusivamente" ai sub 9, 11 e 12.

Aggiornare l'elaborato planimetrico, presentando una denuncia di variazione al fine di scorporare la corte comune (in BCNC), potrebbe risultare importante ai fini dell'utilizzo, in quanto all'interno di tale area è possibile parcheggiare.

Tuttavia, in questa fase, lo stimatore ritiene ragionevole non procedere alla redazione di pratiche di aggiornamento catastale al fine di non gravare la procedura di costi aggiuntivi, resta comunque a disposizione.

Si ricorda infine che i confini della particella 24 del Fg. 75 non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- 1) In data 08/05/2023, lo scrivente inoltrava richiesta all'ufficio SUAP, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Rimini, al fine di ottenere copia di Licenza di Attività Alberghiera.
In data 23/05/2023, lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Rimini forniva copia di:
 - Nulla Osta Sanitario prot. 88795 del 17/05/2007 presentato da, legale rappresentante della ditta SNC di & C. Tale documentazione indica la capacità ricettiva dell'albergo calcolata in n. 134 posti letto, per un totale di n. 70 camere: n. 59 camere doppie, n. 9 camere singole, n. 1 camere tripla e n. 1 camere quadrupla. La struttura, in relazione alle dotazioni presenti, veniva inserita nella classificazione degli alberghi "3 Stelle" di tipologia Annuale;
 - Pratica Scia, prot. 54802 del 23/03/2015, presentata da, legale rappresentante della ditta SNC di & C, al fine di "... commutazione attività da annuale a stagionale con aperture straordinarie ...".
- 2) In data 09/05/2023 al prot. n. 6850, veniva presentata presso il Comando dei Vigili del Fuoco di Rimini richiesta di accesso agli atti. L'ufficio Prevenzione Incendi, in data 15/05/2023 al Reg. U00007259, inviava copia:
 - Scia definitiva prot. n. 51 del 02/01/2020 (con riferimento ai progetti approvati dal Comando VV.F. del 01/06/2005 prot. n. 3037/05);
 - Modello Scia parziale prot. 13788 del 30/11/2018;
 - Modello Scia cucina prot. 6062 del 25/05/2018 (con scadenza 25/05/2023) e Centrale termica prot. 1388 del 05/02/2013 (con scadenza 05/02/2023)
 - Modello rinnovo Centrale termica prot. 12030 del 09/09/2019.

Documenti allegati al n. 5 al termine della presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. Attuali proprietari:**

..... (1/1): proprietario dal 13/08/2017 ad oggi, in forza di Ricongiungimento di Usufrutto di del 13/08/2017, a firma del Pubblico ufficiale Voltura n. 3076.1/2019 – Pratica n. RN0060842 in atti da 09/10/2019.

6.2. Precedenti proprietari:

..... proprietario per la quota di (6/8) e nudo proprietario per la quota (2/8),
..... usufruttuaria per la quota (2/8): dal 27/03/2013 al 13/08/2017 in forza di Ricongiungimento di Usufrutto di del 27/03/2013, a firma del Pubblico ufficiale Voltura n. 2041.1/2013 – Pratica n. RN0032777 in atti da 24/03/2013;

..... proprietario per la quota di (4/8), nuda proprietà per la quota di (4/8),
..... usufruttuaria per la quota (2/8) e usufruttuario per la quota (2/8): dal
29/03/2010 al 27/03/2013, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio Bosi Tomaso di Rimini in data 29/03/2010, rep. 61773, raccolta n. 10.583, registrato a Rimini in data 12/04/2010 al n. 4510 serie 1T, **trascritto a Rimini in data 12/04/2010 al n 3195/5537.**

Tale atto riguarda gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.lla 24 sub. 2/4/5/6/7/8/9. Alla sezione D della presente nota viene precisato quanto segue: “... proprietario di 2/8 e nudo proprietario di 2/8 vende al fratello che acquista: - La quota di piena proprietà di 2/8 e la quota di nuda proprietà di 2/8 con usufrutto di 1/8 ciascuno spettante ai genitori e (...) e (...) di fabbricato urbano in Rimini, Viale Amerigo Vespucci n.ri 83/83 a/b/c/d/e/f, da terra a cielo, di 6 piani fuori terra oltre a seminterrato, costituito da un albergo denominato “.....” civ 83d e da 6 negozi al PT con accessori al seminterrato, su area al CT partita 1, Fg. 75, p.la 24 (EU) di ha 0.10.58 (...) ...”.

..... piena proprietà per la quota di (2/8) e nudo proprietario per la quota (2/8),
..... piena proprietà per la quota di (2/8) e nudo proprietario per la quota (2/8),
..... usufruttuario per la quota (2/8), usufruttuaria per la quota (2/8): dal
21/03/2003 al 29/03/2010, in forza di Atto tra vivi “Donazione accettata” (atto estero depositato) a firma del Notaio Rosa Menale di Rimini in data 21/03/2003, rep. 184517/1391, **trascritto a Rimini in data 04/04/2003 ai n. Rep 3159, Reg. 4676.**

Tale atto riguarda gli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.lla 24 sub. 2/4/5/6/7/8/9.

Alla sezione D della presente nota viene precisato quanto segue: “... Atto per Dott.ssa Patrizia Bellavista Notaio Pubblico in San Marino in data 19/12/2002, rep. 128, e depositato agli atti Dott.ssa Rosa Menale come da titolo allegato. La Sig.ra è anche identificata come ”.

....., proprietaria per la quota (1/1): **da ante ventennio al 21/03/2003** in forza di atto di compravendita a Rogito Notaio Compatangelo del 22/02/1960 rep. n. 119586/5763, **registrato a Forlì in data 09/03/1960 al n. 2960 Vol 38.**

Con tale atto i Soci della (Società) società in nome collettivo “... vendono, cedono ed alienano alla Signorina che acquista non per sé ma per la Sig.ra come da mandato Generale del notaio Pubblico di New York, John Solitario in data 29/09/1959 più sopra richiamato per il seguente bene immobile: ‘fabbricato da cielo a terra sito in Rimini Viale Amerigo Vespucci n. 83 adibito ad albergo con la denominazione di ‘.....’ eretto su area di mq 1032 e catastale 1058 mq coperta e scoperta di cui mq 594 coperti dalla costruzione ed i rimanenti destinati a giardini e distacchi, con tutte le sue adiacenze, pertinenze, sovrastanze, ampliamenti, accessioni, ed in specie l’ampliamento allineato al Catasto Urbano del Comune di Rimini alla pag. 22520, in data 10/01/1959 scheda mod. 8 n. 75, di piani 3 e vani 38 di cui 12 al sottotetto annotato al foglio 75 n. 14 e 24 senza reddito, servitù attive e passive...”.

15

6.3. Cronistoria Catastale

Il bene immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Rimini al Fg. 75 p.lla 24 sub. 12 deriva da:

- Fg. 75 p.lla 24 sub. 7;
- Fg. 75 p.lla 24 sub. 8

Con VARIAZIONE del 13/01/2014 pratica n. RN0002133, in atti dal 13/01/2014 – Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni – frazionamento e fusione (n. 631.1/2014), gli immobili di cui al Fg. 75 p.lla 24 subb. 7 e 8 venivano soppressi originando:

- Fg. 75 p.lla 24 sub. 12;
- Fg. 75 p.lla 24 sub. 11.

Con VARIAZIONE del 19/12/1985, in atti dal 19/07/1996 – Ampliamento (n. 956.1/1985), gli immobili di cui al Fg. 75 p.lla 24 subb. 1 e 3 venivano soppressi originando:

- Fg. 75 p.lla 24 sub. 8;
- Fg. 75 p.lla 24 sub. 9.

Segue VARIAZIONE Toponomastica del 09/09/2003 – Pratica n. 164212 in atti dal 09/03/2003_ Variazione di Toponomastica (n. 52210.1/2003).

E VARIAZIONE del 14/03/2013 – Pratica n. RN0022305 in atti dal 14/03/2013_ Rettifica in Autotutela (n. 4259.1/2013).

L'ENTE URBANO di cui al Catasto Terreni del Comune di Rimini al Fg. 75 p.lla 24 deriva da:

Dall’Impianto Meccanografico al 07/02/2007 risultava Fg. 75 p.lla 24 - Ente Urbano di Sup. 682 mq;

..... contro

Con VARIAZIONE d'Identificativo per allineamento mappe del 07/02/2007 – Pratica RN0017684 in atti dal 07/02/2007 Allineamento Mappe (n. 795.1/2007): Fg. 75 p.lla 24_ENTE URBANO di Superficie di 1.058 mq.

Note: sono inoltre variati/soppressi seguenti immobili Fg 75 part. 14;

Con Variazione d'Ufficio del 08/06/2023 pratica RN0039965 in atti dal 15/06/2023 Inserimento annotazione (n. 39965.1/2023): variazione su Istanza di parte del 08/06/2023 acquisita agli atti al prot. RN0038272 del 2023 rettifica cartografica su istanza di parte – corretto inserimento fabbricato come da TM prot. 166421/1985 Istanza Prot. 38272/2023.

16

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 241 del 1950: domanda presentata da Soc. per sistemazione ed Ampliamento albergo. Concessione rilasciata in data 03/03/1950 al Prot. 1282;

P.E. n. 403 del 1954: domanda presentata da Soc. per ampliamento e sistemazione di una terrazza. Concessione rilasciata in data 25/03/1954 al Prot. 1597;

P.E. n. 1727 del 1955: domanda presentata da Soc. per ampliamento di fabbricato a 3 piani, vani 36, utili 27, accessori 9, uso Albergo. Concessione rilasciata in data 08/02/1958;

P.E. n. 2135 del 1962: domanda presentata da per ampliamento di fabbricato a 6 piani, vani 96, utili 39, accessori 56, uso Albergo e alloggi. Concessione rilasciata in data 23/03/1962 al Prot. 390/Bis;

P.E. n. 64 del 1964: domanda presentata da per sopraelevazione del piano attico piani 1, vani 13, utili 6, accessori 7 uso Albergo. Concessione rilasciata in data 22/04/1964 al Prot. 147/64;

Agibilità n. 188 del 12/04/1968

P.E. n. 414 del 1969: domanda presentata da per ampliamento di fabbricato a 4 piani, vani 12, accessori 12 uso servizi igienici Albergo. Concessione rilasciata in data 29/03/1969 al Prot. 826/69;

P.E. n. 353 del 1973: domanda presentata da in per installazione tenda. Concessione negata in data 31/03/1973 al Prot. 1063/73;

P.E. n. 552 del 1979: domanda presentata da per esecuzione opere Manutenzione Ordinaria. Autorizzazione rilasciata in data 19/05/1979 al Prot. 2882/79;

P.E. n. 1102 del 2000: Art. 26 presentato in data 18/10/2000 da per opere interne;

P.E. n. 81 del 2001: Art. 26 presentato in data 22/01/2001 da per opere interne;

DIA 702 del 2006: presentata il 18/05/2006 al prot. 84134 da per Adeguamento al DM 09/04/94 e DM 06/10/03.

P.E. n. 926 del 2014: CIL Comunicazione interventi man. Straordinaria in Sanatoria, presentata da per “.....”, in data 29/09/2014 al Prot. 179735;

Sanatoria n. 28049 del 2014: Istanza di condono Reg. n. 4471 presentata in data 06/03/1986 al prot. 11799/86 da

Rilascio di concessione in sanatoria (Art. 31 ss. Legge 28/02/1985, n. 47) in data 06/11/2014, per:

“... **Unità Uso Albergo ai piani seminterrato, terra, 1°, 2°, 3°, 4° e 5° piano (Sub. 12).**

L. Costruzione manufatto in corpo staccato sul retro ad uso ripostigli;

M. Costruzione garage in aderenza al lato RA del piano seminterrato;

N. Posa in opera soppalco interno al bar del piano terra;

O. Ampliamento della sala da pranzo/soggiorno sul fronte, della cucina sul retro e costruzione di servizi igienici e balconi in aggetto nel lato RA del 1° piano;

P. Ampliamento del balcone/terrazzo angolo mare/RA del 1° piano;

Q. Ampliamento del 2° piano nell'angolo Mare/AN lieve maggiore ingombro sul retro e costruzione di servizi igienici e balconi in aggetto nel lato RA del 2° piano;

R. Ampliamento dei balconi in aggetto nel lato Mare del 2° piano;

S. Ampliamento del 3° piano nell'angolo Mare/AN sul retro in corrispondenza del vano scala e costruzione di servizi igienici e balconi in aggetto nel lato RA;

T. Ampliamento dei balconi in aggetto su retro del 3° piano;

U. Ampliamento del 4° piano nel lato AN e sul retro in corrispondenza del vano scala;

V. Ampliamento dei balconi in aggetto sul fronte e sul retro del 4° piano;

W. Ampliamento del 5° piano in corrispondenza del lato AN, del vano scala sul retro e del fronte strada (servizi igienici e logge);

X. Ampliamento dei balconi/terrazzi lato mare, RA e AN;

Y. Lieve maggiore altezza interna dei piani 3°, 4° e 5°;

Z. Modifiche interne ed estetiche (opere non valutabili in termini di superficie o di volume e varianti di cui art. 15 della L. 47/85),

nella consistenza ravvisabile nell'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con nota prot. n. 166123 del 11/09/2014 e allegato alla presente Concessione in sanatoria n. 28049 ...”.

CERTIFICATO IDONEITA' SISMICA n. 2656 del 2013: presentata da, in data 21/03/2013 al Prot. 53006_ inerente all'istanza di Condono Reg. 4471.

PROC. REPRESSIVO n. 1952 del 2014 -10187.

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Descrizione Struttura Alberghiera di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Viale Amerigo Vespucci n. 83, ad angolo con Via Bengasi, a Rimini (RN).

L'immobile ad uso alberghiero, classificato 3 stelle, si trova a Marina Centro, in Viale Vespucci, zona più rinomata del lungomare riminese. A pochi metri si trova la spiaggia mentre è sufficiente una passeggiata di dieci minuti per raggiungere il centro storico di Rimini. La struttura, costruita in più fasi a partire dagli anni '50, è costituita dall'albergo e da unità commerciali poste al piano terra, non oggetto di esecuzione. L'albergo si sviluppa in sei piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interne e serviti da un ascensore per i clienti e un ascensore/montacarichi per i soli piani terra e seminterrato. Il piano seminterrato ospita l'autorimessa e i locali di servizio. Al piano terra vi è l'ingresso con la hall, la zona uffici con bagno e la sala bar con soppalco. Al piano primo vi è il soggiorno/sala da pranzo con ampio terrazzo prospiciente Viale Vespucci, un vano servizio/spogliatoio e la cucina con servizi igienici per il personale e servizi igienici di piano per gli ospiti. Vi sono inoltre n. 6 camere da letto dotate di bagno, di cui n. 2 singole e n. 4 doppie.

Dal secondo al quinto piano, sono ubicate le altre camere da letto, precisamente:

- Al piano secondo vi sono n. 21 camere con bagno, di cui n. 1 singola, n. 20 doppie, oltre a n. 2 ripostigli;
- Al piano terzo vi sono n. 20 camere con bagno, di cui n. 1 singola e n. 19 doppie, oltre a n. 3 ripostigli;
- Al piano quarto vi sono n. 15 camere con bagno, di cui n. 5 singole e n. 10 doppie, oltre a n. 1 ripostiglio;
- Al piano quinto vi sono n. 8 camere con bagno, di cui n. 6 singole, n. 1 tripla e n. 1 quadrupla, oltre a n. 1 vano ad uso servizio con bagno, una lavanderia e due ampi terrazzi.

Complessivamente comprende n. 70 camere di cui n. 9 singole, n. 59 doppie, n. 1 tripla e n. 1 quadrupla, con una ricettività massima di n. 134 posti letto, come da Atto di Notorietà dei Requisiti posseduti ai fini della Classificazione (prot. 0097285 del 07/05/2015).

Sul retro del fabbricato, nella corte comune alle unità costituenti la particella 24, è sito un corpo di fabbrica staccato ad uso ripostiglio.

L'intero fabbricato, nel complesso, risulta essere in scarso stato di conservazione con particolare riferimento al piano seminterrato ove si rilevano infiltrazioni e fenomeni di ristagno d'acqua, muffe e scrostamenti di intonaco.

Le facciate dell'albergo presentano alcune aree interessate da fenomeni di distacco di intonaco e/o calcestruzzo, relativi a porzione dei cordoli dei balconi e del cornicione sommitale causate da ammaloramenti e scarsa manutenzione.

Risultano necessari interventi di ammodernamento delle finiture e degli impianti.

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: Adozione con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29/03/2011 e Approvazione Variante con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 25/03/2021: l'immobile di cui al Fg. 75 p.lla 24 del Catasto Fabbricati è inserito nella zona "Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva" _ Norme tecniche ed indici: Art. 59 - Sub-ambiti Auc.T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva 1. Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;



Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Nel **PSC_Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29/03/2011, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15/03/2016 e in vigore dal 6/4/2016: l'immobile risulta indentificato nella zona: "AUC.T – Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica" _ Norme tecniche ed indici: Art. 5.3 delle NTA del PSC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n. 75 part 24 sub. 12				
Piano Seminterrato	Sup. reale lorda	238,00	0,50	119,00
Piano Terra	Sup. reale lorda	156,50	1	156,60
Vani servizio Piano Terra (Ripostigli scorporati)	Sup. reale lorda	17,00	0,50	8,50
Piano Primo	Sup. reale lorda	525,00	1	525,00
Balconi Piano Primo	Sup. reale lorda	5,30	0,30	1,59
Logge Piano Primo	Sup. reale lorda	3,20	0,40	1,28
Terrazzo Piano Primo	Sup. reale lorda	184,00	0,30	55,20
Piano Secondo	Sup. reale lorda	472,00	1	472,00
Balconi Piano Secondo	Sup. reale lorda	64,30	0,30	19,29
Logge Piano Secondo	Sup. reale lorda	10,65	0,40	4,26
Piano Terzo	Sup. reale lorda	453,70	1	453,70
Balconi Piano Terzo	Sup. reale lorda	73,10	0,30	21,93
Logge Piano Terzo	Sup. reale lorda	10,65	0,40	4,26
Piano Quarto	Sup. reale lorda	311,00	1	311,00
Balconi Piano Quarto	Sup. reale lorda	47,15	0,30	14,15
Logge Piano Quarto	Sup. reale lorda	7,50	0,40	3,00
Piano Quinto	Sup. reale lorda	245,00	1	245,00
Balconi Piano Quinto	Sup. reale lorda	5,30	0,30	1,59
Logge Piano Quinto	Sup. reale lorda	10,80	0,40	4,32
Terrazzo Piano Quinto	Sup. reale lorda	62,45	0,30	18,74
				2.440,41

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale pubblica accesso ai piani:

Tipologia: doppia rampa, materiale: struttura in c.a. con rivestimento in pietra, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Terrazzo P1:

Materiale: parapetti in ferro zincato e lastre di vetro, condizioni: discrete;

Balconi P2, P3, P4 e P5:

Materiale: parapetti in ferro zincato verniciato, condizioni: discrete;

Componenti edilizie e costruttive:

Piano Seminterrato

Vani tecnici/Servizi

Infissi esterni:

Tipologia: anta singola, materiale: lastre in vetro con telaio in legno, condizioni: scarse;

Infissi interni:

Tipologia: anta a battente, materiale: misto, condizioni: scarse;

Pavim. Interna:

Tipologia: Piastrelle miste, condizioni: scarse.

Piano Terra

Porte d'ingresso:

Tipologia: Doppia anta a battente, materiale: telaio in alluminio e lastre in vetro, condizioni: buone;

Infissi esterni:

Materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, protezione: tapparelle, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

Tipologia mista: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Pavim. Interna:

Materiale misto: mattonelle in pietra (portico ed ingresso) e mattonelle in grès (bar e servizi), condizioni: discrete;

Piano Primo**Soggiorno/Cucina:***Infissi esterni:*

Tipologia mista: doppia anta a battente e vasistas, materiale: telaio in alluminio e vetro, condizioni: discrete;

Pavim. Interna:

Materiale: mattonelle in pietra, condizioni: discrete;

Camere clienti:*Infissi esterni:*

Tipologia mista: anta singola/doppia a battente e vasistas (bagni), materiale: telaio in alluminio e vetro, protezione tapparella, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Pavim. Interna:

Materiale misto: mattonelle in grès, laminato e graniglia, condizioni: sufficienti;

Dal Piano 2° al 5°**Camere clienti***Infissi esterni:*

Tipologia mista: anta singola/doppia a battente e vasistas (bagni), materiale: telaio in alluminio e vetro / telaio in legno e vetro, protezione tapparella, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Pavim. Interna:

Materiale misto: mattonelle in grès, laminato e graniglia, condizioni: sufficienti.

Impianti:*Climatizzazione estiva e invernale:*

Centrale termica – Servizio di raffrescamento/riscaldamento – Pompa di calore; Terminali: Split ai piani, condizioni: sufficienti;

Ascensore:

Ascensore per clienti e montacarichi, condizioni: discrete.

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

PIANO SEMINTERRATO	Sup. Netta mq	Condizioni
Garage	53,44	Scarse
Centrale Termica	10,38	Scarse
Ripostiglio 1	4,39	Scarse
Ripostiglio 2	2,97	Scarse
Quadro Elettrico	2,73	Scarse
Locale Macchine	6,26	Scarse
Dispensa 1	17,79	Scarse
Dispensa 2	10,43	Scarse
Deposito Bottiglie	18,84	Scarse
Disimpegno	13,05	Scarse
Ripostiglio 3	23,30	Scarse
Vano scale	32,80	Scarse
CORPO DI FABBRICA SCORPORATO	Sup. Netta mq	Condizioni
Ripostiglio accessibile	4,27	Scarse

Esecuzione Forzata N. 000160/2022

..... contro

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Condizioni
Portico	12,80	Buone
Hall	36,85	Buone
Ufficio	6,02	Buone
Antibagno	1,55	Buone
Bagno	2,80	Buone
Bar	67,89	Buone
Bar soppalco	16,32	Buone
Disimpegno	2,59	Sufficienti
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	18,60	Buone
Disimpegno di Piano	24,86	Buone
Soggiorno / Sala da Pranzo	232,00	Buone
Terrazzo di Piano fronte Viale A. Vespucci	184,00	Discrete
Cucina	81,32	Buone
Spogliatoio	9,52	Buone
Ripostiglio Cucina	2,78	Buone
Antibagno Cucina	0,86	Buone
Bagno Cucina	1,93	Buone
Ripostiglio di piano	1,36	Buone
Antibagno di Piano	2,81	Buone
WC di Piano	3,62	Buone
Camera 102	11,87	Sufficienti
WC Camera 102	2,86	Sufficienti
Camera 104	9,28	Sufficienti
WC Camera 104	2,62	Sufficienti
Camera 106	10,56	Sufficienti
WC Camera 106	2,20	Sufficienti
Camera 108	12,72	Sufficienti
WC Camera 108	2,34	Sufficienti
Balcone Camera 108	1,89	Sufficienti
Camera 110	13,48	Sufficienti
WC Camera 110	2,41	Sufficienti
Loggia Camera 110	1,58	Sufficienti
Camera 112	10,71	Sufficienti
WC Camera 112	2,49	Sufficienti
Loggia Camera 112	1,58	Sufficienti
PIANO SECONDO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	54,10	Discrete
Disimpegno di Piano	11,76	Discrete
Ripostigli di Piano	10,35	Discrete
Vano non accessibile	4,92	Non Valutabili
Balconi di Piano	6,32	Sufficienti
Camera 202	8,68	Sufficienti
WC Camera 202	1,54	Sufficienti
Balcone Camera 202	4,72	Sufficienti
Camera 204	18,93	Sufficienti
WC Camera 204	2,81	Sufficienti
Balcone Camera 204	4,44	Sufficienti
Camera 206	13,74	Sufficienti
WC Camera 206	3,36	Sufficienti
Balcone Camera 206	6,71	Sufficienti

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Esecuzione Forzata N. 000160/2022

..... contro

Camera 208	14,12	Sufficienti
WC Camera 208	2,66	Sufficienti
Balcone Camera 208	11,02	Sufficienti
Camera 210	11,69	Sufficienti
WC Camera 210	2,64	Sufficienti
Balcone Camera 210	10,11	Sufficienti
Camera 212	11,41	Sufficienti
WC Camera 212	2,49	Sufficienti
Balcone Camera 212	10,08	Sufficienti
Loggia Camera 212	1,25	Sufficienti
Camera 214	11,50	Sufficienti
WC Camera 214	2,35	Sufficienti
Balcone Camera 214	1,08	Sufficienti
Loggia Camera 214	1,25	Sufficienti
Camera 216	11,28	Sufficienti
WC Camera 216	2,61	Sufficienti
Balcone Camera 216	1,08	Sufficienti
Loggia Camera 216	1,25	Sufficienti
Camera 218	11,76	Sufficienti
WC Camera 218	2,40	Sufficienti
Balcone Camera 218	1,08	Sufficienti
Loggia Camera 218	1,25	Sufficienti
Camera 220	11,64	Sufficienti
WC Camera 220	2,56	Sufficienti
Balcone Camera 220	1,08	Sufficienti
Loggia Camera 216	1,25	Sufficienti
Camera 222	11,69	Sufficienti
WC Camera 222	2,54	Sufficienti
Balcone Camera 222	1,08	Sufficienti
Loggia Camera 222	1,25	Sufficienti
Camera 224	11,04	Sufficienti
WC Camera 224	2,21	Sufficienti
Balcone Camera 224	2,14	Sufficienti
Camera 226	9,93	Sufficienti
WC Camera 226	1,91	Sufficienti
Balcone Camera 226	2,70	Sufficienti
Camera 228	14,03	Sufficienti
Disimpegno Camera 228	3,08	Sufficienti
WC Camera 228	3,67	Sufficienti
Balcone Camera 228	7,50	Sufficienti
Camera 230	11,19	Sufficienti
WC Camera 230	2,07	Sufficienti
Camera 232	12,02	Sufficienti
WC Camera 232	2,96	Sufficienti
Camera 234	9,40	Sufficienti
WC Camera 234	2,48	Sufficienti
Camera 236	10,63	Sufficienti
WC Camera 236	2,30	Sufficienti
Camera 238	13,00	Sufficienti
WC Camera 238	2,47	Sufficienti
Balcone Camera 238	1,89	Sufficienti

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Esecuzione Forzata N. 000160/2022

..... contro

Camera 240	13,28	Sufficienti
WC Camera 240	2,40	Sufficienti
Loggia Camera 240	1,58	Sufficienti
Camera 242	13,61	Sufficienti
WC Camera 242	2,46	Sufficienti
Loggia Camera 242	1,58	Sufficienti
PIANO TERZO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	54,52	Sufficienti
Disimpegno di Piano	13,19	Sufficienti
Ripostigli di Piano	11,26	Sufficienti
Balconi di Piano	10,23	Sufficienti
Camera 302	12,27	Sufficienti
WC Camera 302	4,11	Sufficienti
Balcone Camera 302	11,95	Sufficienti
Camera 304	11,82	Sufficienti
WC Camera 304	2,44	Sufficienti
Balcone Camera 304	15,33	Sufficienti
Camera 306	11,89	Sufficienti
WC Camera 306	2,97	Sufficienti
Balcone Camera 306	15,53	Sufficienti
Camera 308	11,47	Sufficienti
WC Camera 308	2,61	Sufficienti
Balcone Camera 308	8,03	Sufficienti
Camera 310	11,50	Sufficienti
WC Camera 310	2,54	Sufficienti
Balcone Camera 310	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 310	1,25	Sufficienti
Camera 312	11,51	Sufficienti
WC Camera 312	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 312	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 312	1,25	Sufficienti
Camera 314	11,24	Sufficienti
WC Camera 314	2,58	Sufficienti
Balcone Camera 314	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 314	1,25	Sufficienti
Camera 316	11,87	Sufficienti
WC Camera 316	2,20	Sufficienti
Balcone Camera 316	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 316	1,25	Sufficienti
Camera 318	11,72	Sufficienti
WC Camera 318	2,62	Sufficienti
Balcone Camera 318	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 318	1,25	Sufficienti
Camera 320	11,74	Sufficienti
WC Camera 320	2,44	Sufficienti
Balcone Camera 320	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 320	1,25	Sufficienti
Camera 322	11,19	Sufficienti
WC Camera 322	2,25	Sufficienti
Balcone Camera 322	1,55	Sufficienti

23

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Esecuzione Forzata N. 000160/2022

..... contro

Camera 324	9,85	Sufficienti
WC Camera 324	1,90	Sufficienti
Balcone Camera 324	3,00	Sufficienti
Camera 326	14,72	Sufficienti
WC Camera 326	2,52	Sufficienti
Balcone Camera 326	3,59	Sufficienti
Camera 328	11,25	Sufficienti
WC Camera 328	2,71	Sufficienti
Camera 330	11,95	Sufficienti
WC Camera 330	2,95	Sufficienti
Camera 332	9,51	Sufficienti
WC Camera 332	2,64	Sufficienti
Camera 334	10,29	Sufficienti
WC Camera 334	2,60	Sufficienti
Camera 336	12,60	Sufficienti
WC Camera 336	2,47	Sufficienti
Balcone Camera 336	1,89	Sufficienti
Camera 338	13,28	Sufficienti
WC Camera 338	2,44	Sufficienti
Loggia Camera 338	1,58	Sufficienti
Camera 340	13,91	Sufficienti
WC Camera 340	2,64	Sufficienti
Loggia Camera 340	1,58	Sufficienti
PIANO QUARTO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di Piano	32,74	Sufficienti
Disimpegno di Piano	12,66	Sufficienti
Ripostiglio di Piano	1,39	Sufficienti
Balcone di Piano	6,66	Sufficienti
Camera 402	11,90	Sufficienti
WC Camera 402	4,13	Sufficienti
Balcone Camera 402	3,08	Sufficienti
Camera 404	6,30	Sufficienti
WC Camera 404	2,62	Sufficienti
Balcone Camera 404	4,23	Sufficienti
Camera 406	6,64	Sufficienti
WC Camera 406	2,66	Sufficienti
Balcone Camera 406	9,70	Sufficienti
Camera 408	11,78	Sufficienti
WC Camera 408	2,56	Sufficienti
Balcone Camera 408	6,42	Sufficienti
Camera 410	11,50	Sufficienti
WC Camera 410	2,61	Sufficienti
Balcone Camera 410	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 410	1,25	Sufficienti
Camera 412	11,68	Sufficienti
WC Camera 412	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 412	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 412	1,25	Sufficienti
Camera 414	11,25	Sufficienti
WC Camera 414	2,55	Sufficienti
Balcone Camera 414	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 414	1,25	Sufficienti

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Esecuzione Forzata N. 000160/2022

..... contro

Camera 416	11,72	Sufficienti
WC Camera 416	2,40	Sufficienti
Balcone Camera 416	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 416	1,25	Sufficienti
Camera 418	11,55	Sufficienti
WC Camera 418	2,51	Sufficienti
Balcone Camera 418	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 418	1,25	Sufficienti
Camera 420	11,42	Sufficienti
Wc Camera 420	2,43	Sufficienti
Balcone Camera 420	0,33	Sufficienti
Loggia Camera 420	1,25	Sufficienti
Camera 422	11,13	Sufficienti
WC Camera 422	2,37	Sufficienti
Balcone Camera 422	1,48	Sufficienti
Camera 424	10,06	Sufficienti
WC Camera 424	1,96	Sufficienti
Balcone Camera 424	3,05	Sufficienti
Camera 426	13,44	Sufficienti
Disimpegno Camera 426	1,80	Sufficienti
WC Camera 426	3,01	Sufficienti
Balcone Camera 426	3,39	Sufficienti
Camera 427	10,24	Sufficienti
WC Camera 427	1,77	Sufficienti
Balcone Camera 427	4,56	Sufficienti
Camera 428	10,08	Sufficienti
WC Camera 428	2,26	Sufficienti
Balcone Camera 428	4,56	Sufficienti
PIANO QUINTO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di Piano	16,3	Discrete
Disimpegno di Piano	12,51	Discrete
Ripostiglio (Camera 500)	7,9	Discrete
WC Ripostiglio (Camera 500)	2,25	Discrete
Terrazzo di Piano	62,45	Scarse
Balcone di Piano	11,51	Scarse
Locale Lavanderia	23,66	Scarse
Camera 502	18,78	Sufficienti
WC Camera 502	2,61	Sufficienti
Balcone Camera 502	7,29	Sufficienti
Camera 504	12,30	Sufficienti
WC Camera 504	2,38	Sufficienti
Loggia Camera 504	1,80	Sufficienti
Camera 506	11,79	Sufficienti
WC Camera 506	2,83	Sufficienti
Loggia Camera 506	1,80	Sufficienti
Camera 508	12,33	Sufficienti
WC Camera 508	2,53	Sufficienti
Loggia Camera 508	1,80	Sufficienti
Camera 510	11,93	Sufficienti
WC Camera 510	2,52	Sufficienti
Loggia Camera 510	1,80	Sufficienti

Camera 512	12,65	Sufficienti
WC Camera 512	2,64	Sufficienti
Loggia Camera 512	1,80	Sufficienti
Camera 514	11,84	Sufficienti
WC Camera 514	2,60	Sufficienti
Loggia Camera 514	1,80	Sufficienti
Camera 516	20,15	Sufficienti
WC Camera 516	3,15	Sufficienti
Balcone Camera 516	5,21	Sufficienti

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe raggiungere nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. A tal proposito, per la determinazione del più probabile valore di mercato, si è proceduto con l'applicazione della Stima Sintetico comparativa.

Nell'utilizzare questo metodo di stima è necessario conoscere il trend del mercato attuale, ma soprattutto le valutazioni ed i prezzi di compravendita di beni similari di recente alienazione. L'indagine condotta presso gli operatori del mercato immobiliare evidenzia che la capacità ricettiva della città di Rimini, è calata vertiginosamente. Il numero di alberghi in attività si è ridotto e, nell'ultimo decennio, oltre cento strutture sono state dismesse. Sul mercato infatti si possono trovare numerose offerte, di strutture alberghiere poste in vendita o all'asta, in genere in stato conservativo non ottimo, con impianti non a norma e con un numero di camere che si aggira intorno alle 25/35 unità. La considerazione generale è che il valore di un immobile commerciale dipende solo ed esclusivamente dalla sua capacità di generare reddito, pertanto, ad oggi, possono risultare appetibili, quasi esclusivamente le strutture con un numero di camere pari e/o superiore a 40 unità. Occorre nel contempo tenere in considerazione l'attuale crisi economica, sociale ma soprattutto la ridotta accessibilità ai finanziamenti.

Nel caso specifico si evidenzia che l'albergo oggetto di esecuzione è classificato **3 stelle** e con ottima ricettività, dispone infatti di n. 70 camere con bagno, con capacità pari a n. 134 utenti. L'albergo, inoltre, come precisato alla descrizione, risulta ulteriormente appetibile poiché è ubicato nella zona turistica di maggior pregio della città, ricca di servizi.

Per contro, presenta scomodi come la ridotta disponibilità di posti auto in una zona della città in cui i parcheggi pubblici scarseggiano e occorre sottolineare lo scarso stato conservativo dell'albergo, con finiture e impianti oramai vetusti che rendono la struttura non rispondente alle esigenze attuali del consumatore medio. La richiesta turistica nell'ultimo decennio, infatti, risulta mutata poiché si manifesta la necessità di spazi adeguati oltre ad una maggiore attenzione ai servizi.

Si ribadisce inoltre la presenza di difformità edilizio/catastali tra lo stato di fatto e lo stato concessionato, per le quali risulta necessario un intervento atto all'eliminazione degli abusi non sanabili, oltre alla redazione delle pratiche inerenti la sanatoria per aggiornarne la rispondenza e auspicare alla conformità.

Nell'attuazione del criterio sintetico/comparativo si è operato applicando il prezzo medio di mercato (€/camera – parametro che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite di alberghi in sede locale) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima, ubicati in zona.

Per quanto concerne la ricerca di comparabili da utilizzare al fine della stima, nella ricerca sono emersi dati relativi recenti compravendite di immobili ad uso alberghiero, classificati a tre stelle, nelle immediate vicinanze.

Tali atti, trascritti nell'anno 2020, hanno per oggetto:

- una struttura alberghiera, con n. 64 camere, ubicata in posizione arretrata, in una via traversa del medesimo viale, compravenduta a un prezzo di € 1.900.000,00 (€ 30.000/camera);
- una struttura alberghiera, con n. 60 camere, posta in zona limitrofa a Marina Centro (Bellariva) in prima linea fronte mare, compravenduta a un prezzo di € 1.800.000,00 (€ 30.000/camera).

Pertanto, tenuto conto che trattasi di albergo classificato 3 stelle, con maggiore capacità ricettiva, ovvero 70 camere, tenuto conto della sua posizione di maggior pregio, poiché ubicato sul Viale principale della zona Marina Centro, considerando la presenza nel medesimo stabile di unità commerciali quali negozi e ristorante, nonostante le accertate difformità e stato di manutenzione non ottimale, come sopra evidenziato, verrà adottato **un valore medio per camera pari a € 38.000,00.**

$$VM = n. 70 \text{ camere} \times 38.000 \text{ €/camera} = 2.660.0000$$

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare e comparabili reperiti per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	n. camere	Valore unitario	Valore complessivo
Albergo	70	€ 38.000,00	€ 2.660.000,00
			€ 2.660.000,00

- Valore corpo:	€ 2.660.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.660.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.660.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	n. camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	70	€ 2.660.000,00	€ 2.660.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 266.000,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

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

2.400.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 28/28 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito
Dr. Agr. Roberta Pattini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice Dr.ssa Letizia Bocchini
Custode Notaio Luigi Ortolani
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini