

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**Esecuzione Forzata**

promossa da:

...

contro:

...

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

N. Gen. Rep. 000020/2021

Giudice **Dr.ssa Maria Carla Corvetta**  
Custode Giudiziario **Avv. Romina Vaccarini**

**ELABORATO PERITALE**

*Tecnico Incaricato : **Geom. Michela Botteghi**  
iscritto all'albo della Provincia di Rimini al n. 1185  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 357  
CF: BTTMHL75L55H294R – P.Iva 02583790403*

*con studio in Rimini (Rn), Via Alberto Nota n. 22*

*telefono: 0541/791895*

*cellulare: 335/8056532*

*fax: 0541/791895*

*email: [michela.botteghi@geopec.it](mailto:michela.botteghi@geopec.it)*

*[geom.mb@libero.it](mailto:geom.mb@libero.it)*

Heimdall Studio – [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)  
Relazione lotto 001 creata in data 24/02/2022  
Codice documento: E0118-00-000020-001

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

1 di 11

**Beni in Rimini (Rn) Via Macallè n. 24  
Lotto 001****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di albergo sito in Rimini frazione Torre Pedrera in Via Macallè n. 24.

Composto da **albergo**:

- al piano seminterrato sono presenti una lavanderia, una centrale termica, una cantina, una dispensa, uno spogliatoio, un'autoclave, due bagni con antibagni e due sale ingresso,
- al piano rialzato sono presenti la hall di ingresso, sala da pranzo, cucina con cella frigo, antibagno con bagno e disimpegno, scale di accesso esterne;
- al piano primo sono presenti dodici camere, undici bagni, due corridoi, un ripostiglio, sei disimpegni, e nove balconi,
- al piano secondo sono presenti dodici camere, dieci bagni, due corridoi, un ripostiglio, sei disimpegni e nove balconi,
- al piano terzo sono presenti dodici camere, otto bagni, due corridoi, quattro disimpegni e dodici balconi,
- al piano quarto (copertura) sono presenti due ripostigli, una sala macchine e un terrazzo.

**L'albergo sviluppa una superficie netta complessiva di circa 1.064,81 mq e una superficie netta di balconi/terrazza e ballatoi e scale esterne di 373,25 mq.**

Identificata in catasto fabbricati:

foglio n. 28, particella n. 164, subalterno n. 4, categoria D/2, rendita € 10.039,92, Viale Macallè n. 24, piano seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto.

Intestato a ... proprietà per 1/1, (dati derivanti da istrumento atto pubblico del 14/10/1999, protocollo n. RN0081766, Voltura in atti dal 16/07/2004, repertorio n. 62533, rogitante: Del Gaudio, sede: Rimini, registrazione: UR, sede: Rimini n. 1352 del 20/10/1999, modifiche quote e patti sociali ist. 79248/04, n. 35570.1/2000);

Confini *albergo*: confina con corte (subalterno n. 5), salvo altri.

Il Sub 5 è la corte dell'albergo, identificato al catasto fabbricati del Comune di Rimini al foglio n. 28, particella n. 164, subalterno n. 5, Viale Macallè n. 24, bene comune non censibile. **La corte sviluppa una superficie catastale complessiva di circa 357,48 mq.**

Confini *corte*: confina corte (subalterno n. 3), salvo altri.

In riferimento al quesito 1 dell'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 Cpc è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- visure catastali aggiornate, estratto di mappa e planimetrie catastali, le quali sono allegati al numero 2.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE :**

La società debitrice è ... **avente come legale rappresentante** ... , società attualmente inattiva. La documentazione (visura camerale) è allegata al numero 5.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

Caratteristiche zona:

Servizi della zona:

centrale residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi  
centro commerciale (buono), centro sportivo (buono),  
farmacie (buono), negozio al dettaglio (buono), spazi verdi  
(buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore  
(buono).

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

Caratteristiche zone limitrofe:

residenziali i principali centri limitrofi sono San Mauro a Mare,

Cesenatico, Rimini, Santarcangelo di Romagna, Bellaria I.M., Savignano sul Rubicone.

Le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Porto, Centro città, Mare.

le attrazioni storiche presenti sono: Centro Città.

Collegamenti pubblici (km):

autobus (0,13), ferrovia (0,45), porto (6,70), autostrada (4,90).

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Gli immobili in oggetto sono occupati da terzi (...) con contratto di locazione di immobile** (diverso da abitativo con locatore soggetto ad Iva) **n. 4597 del 2020 serie 3T, registrato a Cesena, con durata dall'01/10/2020 al 30/09/2028, con scadenza al 01/10 di ogni anno per € 12.000,00 oltre iva, canone complessivo € 96.000,00 oltre iva, relativamente al sub 4. Si allega contratto di locazione al n. 6.**

### 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 : **Servitù di presa d'acqua** costituita con atto a rogito del Dott.Notaio Ulisse Pizzi, di Mercato Saraceno in data 22/03/1954, repertorio n. 508/155, trascritto a Forlì il 21/04/1954 all'articolo m. 2178.*

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

4.2.1 *Iscrizioni:*

**Ipoteca volontaria a favore di ... contro ...** derivante da mutuo fondiario a firma del Notaio Dott. Luigi Ortolani di Riccione del 16/12/2008 ai nn.96905/15325, iscritta a Rimini il 17/12/2008 ai nn. 4820/20027, con successiva annotazione n.1072 del 29/05/2015  
importo: € 1.000.000,00

gravante sull'intera proprietà del bene posto in Rimini in Via Macallè n. 24, identificato catastalmente al foglio n. 28, particella n. 164, subalterni n. 4 e n. 5.

**Ipoteca conc. amministrativa/riscossione a favore di ... contro ...**, derivante da Ruolo a firma di Pubblico Ufficiale del 21/05/2019 ai nn. 1792/13719, iscritta a Rimini il 21/05/2019 ai nn. 1187/7491  
importo: € 71.804,02

gravante sull'intera proprietà del bene posto in Rimini in Via Macallè n. 24, identificato catastalmente al foglio n. 28, particella n. 164, subalterno n. 4.

4.2.2. *Pignoramenti:*

**Atto esecutivo in forza di verbale di pignoramento a favore di ... contro ...** emesso dal Tribunale di Rimini in data 30/01/2021, ai nn. 46/2021, trascritto in Rimini il 11/02/2021 ai nn. 1303/1850

gravante sull'intera proprietà del bene posto in Rimini in Via Macallè n. 24, identificato catastalmente al foglio n. 28, particella n. 164, subalterni n. 4 e n. 5.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 782,02, per diritti e imposte (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data 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    | € 1.000.000,00 |       | 35,00         | 35,00         |
| ipoteca legale        | € 71.804,02    | 0,005 | 94,00         | 453,02        |
| pignoramento rep.1303 |                |       | 294,00        | 294,00        |
| <b>totale</b>         |                |       |               | <b>782,02</b> |

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato 25/10/2021 e 26/10/2021 è allegato al numero 7.

#### 4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

##### 4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: non conforme**

A seguito di rilievo effettuato dalla sottoscritta Ctu in data 04/11/2021 presso gli immobili oggetto della presente perizia si evidenziano lievi difformità rispetto gli elaborati grafici allegati all'ultimo progetto legittimato in alcune misurazioni, rientranti comunque nella tolleranza del 2%, come previsto dalla legge vigente. Oltre a queste differenze risultano ulteriori difformità rispetto all'ultimo stato di fatto legittimato modifiche di alcuni tramezzi interni, e di alcune aperture esterne, che si elencano in seguito (a titolo non esaustivo):

- al piano seminterrato, sono presenti difformità interne nelle dimensioni dei bagni, diverse aperture esterne lato retro del fabbricato,
- al piano rialzato, non è presente la parete divisoria nella hall, diversi spessori delle pareti interne tra hall e cucina,
- al piano primo, diverso dimensionamento della camera 5 e del bagno 5,
- al piano secondo, tamponatura porta tra disimpegno 3 e bagno 7.

Dette difformità sono sanabili previa presentazione di pratica in sanatoria edilizia e sismica per una **spesa preventivabile di circa € 10.000,00** (sanzione, diritti, oneri accessori, competenze professionali, eventuali adeguamenti, ecc...). L'importo sopra riportato è puramente indicativo, non comprende l'eventuale pratica, se del caso, relativa alla richiesta del certificato di conformità e agibilità; la possibilità di regolarizzazione 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 da parte del tecnico incaricato dall'aggiudicatario.

Pertanto si può ritenere che non ci sia conformità tra stato di fatto dei luoghi e stato di fatto legittimato.

##### 4.3.2. **Conformità catastale: non conforme**

A seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia del Territorio in data 06/09/2021 e 10/03/2022, si è potuto riscontrare che sono state rilevate le seguenti difformità catastali al catasto fabbricati, modifiche tramezzi interni e differenza di altezza nei corridoi ai piani. Pertanto si dovrà procedere con la variazione catastale dell'immobile una volta avuta l'Autorizzazione del Giudice.

**Spese per diritti € 100,00; spese tecniche € 1.200,00 oltre iva e oneri come per legge.**

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

**non pertinente.**

#### 6. **ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### 6.1. **Attuali Proprietari:**

...

proprietaria per la quota di 1/1 dal 14/10/1999 fino ad oggi,  
a seguito di atto pubblico a firma del Notaio Dott. Del Gaudio di Rimini del 14/10/1999 n. 62533, registrato a Rimini il 20/10/1999, trascritto a Rimini il 20/10/1999 ai nn. 7715/11760.

##### 6.2. **Precedenti Proprietari:**

...

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

proprietaria per la quota di 1/1 dal 19/12/1984 al 14/10/1999,  
a seguito di atto pubblico a firma del Notaio Dott.ssa Rosa Menale di Rimini del 19/12/1984 ai  
n.51295/5706, registrato a Rimini il 20/12/1984, trascritto a Rimini il 08/01/1985 al n.174.

... proprietaria per 1/2 dal 22/03/1954 al 19/12/1984,  
... proprietaria per 1/2 dal 22/03/1954 al 19/12/1984,  
a seguito di atto pubblico di divisione a stralcio a rogito del Notaio Dott. Ulisse Pizzi di Mercato Saraceno  
del 22/03/1954 ai nn. 508/155, registrato a Rimini il 10/04/1954, trascritto a Forlì il 21/04/1954 al n.  
2178.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**P.E. Comunicazione ai sensi dell'Articolo 26 della Legge n. 47/85 n. 1165** prot. n. 254447H del 08/11/2000,  
intestata a ..., annullato con nota prot.n. 89545/C del 11/04/2001,

**P.E. Comunicazione ai sensi dell'Articolo 26 della Legge n. 47/85 n. 325** prot. n. 95609B del 20/04/2001,  
intestata a ..., per lavori interni all'immobile,

**P.E. D.I.A. Denuncia di Inizio Attività n. 588/2003** prot. n. 78600 del 29/04/2003, intestata a ..., per opere  
interne e ai balconi,

**Non è stato possibile reperire altri PRECEDENTI EDILIZI dal Comune di Rimini in quanto non forniti  
dagli uffici, né il permesso di costruzione iniziale.**

### Descrizione albergo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 posto al piano seminterrato, rialzato, primo, secondo, terzo e quarto, nel  
Comune di Rimini loc. Torre Pedrera, in Via Macallè n. 24.

L'edificio è stato costruito presumibilmente nell'anno 1984 (si veda doc. catastale).

L'unità immobiliare è identificata con il numero 4 di interno.

L'altezza interna al piano rialzato è variabile (h 3,13 m con controsoffitto, h 3,39 m e h 3,58 m), al piano primo,  
secondo, terzo è 2,97 m.

#### Destinazione Urbanistica:

Nello strumento urbanistico Rue adottato in forza di delibera C.C. n. 66 del 29/03/2011 e approvato in forza di delibera  
C.C. n. 16 del 15/03/2016, approvazione variante con delibera C.C. n. 9 del 25/03/2021.

L'immobile è identificato nell'ambito AUC.T3 – Ambito consolidati in ambito costiero a ridotta capacità ricettiva.

Norme tecniche ed indici: art. 60 del Rue.

Tipi di intervento edilizi ammessi: MO, MS, RRC, RE (h max in caso di RE ml. 25,00 o preesistente se superiore, h  
maz art. 7 della L.R. Smi ml. 28,50).

Vincoli: area soggetta a vincolo paesaggistico, fascia battigia art. n. 14, zone urbanizzate in ambito costiero, art. n.7,  
pozzi Romagna Acque, art. n. 40, zone di rispetto delle opere di captazione di acque ad uso idropotabile in servizio.

Tipi d'uso ammessi: a1 solo nelle condizioni di cui al comma 5, a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8,  
e1, e2, e4.

Per ogni altra specifica si rimanda agli articolati sopra indicati.

#### Caratteristiche Descrittive:

##### Caratteristiche strutturali

*Strutture verticali:* materiale: mista, condizione: sufficienti

*Solai:* tipologia: solaio in latero cemento, condizione: sufficienti

##### Componenti edilizie e costruttive

*Infissi esterni:* tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio e vetro singolo, protezione: serrande, materiale protezione:  
pvc, condizioni: sufficienti;

*Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno tamburato laccato, condizioni: sufficienti;

*Pareti esterni:* materiale: laterizio, condizioni: sufficienti;

*Pavimentazione interna:* materiale: graniglia, condizioni: sufficienti; marmo nella sala condizioni: sufficienti; piastrelle in ceramiche nei  
bagni; Klinker e piastrelle in ceramica nel piano interrato;

*Plafoni:* materiale: finito al civile, condizioni: sufficienti;

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Romina Vaccarini

Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

**Rivestimento:** ubicazione: cucina e bagni, materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti;  
**Portone d'ingresso:** tipologia: blindato, accessori: con maniglione antipanico, condizioni: sufficienti;  
**Impianti**  
**Gas:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame. Certificazione non presente.  
**Elettrico:** tipologia: sottotraccia, condizioni: sufficienti. Certificazione non presente.  
**Fognatura:** rete di smaltimento: tubi in Pvc, recapito: collettore o rete comunale.  
**Idrico:** tipologia: sottotraccia, alimentazione: autonomo. Certificazione non presente.  
**Citofonico:** condizioni: sufficienti.  
**Termico:** non presente; boiler per acqua calda sanitaria.  
 Certificazione non presente.

| descrizione                      | superficie netta | superficie lorda |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Piano seminterrato</b>        |                  |                  |
| Cantina                          | 21,75            |                  |
| Lavanderia                       | 13,26            |                  |
| Antibagno 1                      | 2,45             |                  |
| Bagno 1                          | 2,74             |                  |
| Antibagno 2                      | 2,45             |                  |
| Bagno 2                          | 2,15             |                  |
| Centrale termica                 | 13,31            |                  |
| Autoclave                        | 11,48            |                  |
| Ingresso 1                       | 38,30            |                  |
| Ingresso 2                       | 76,69            |                  |
| Disimpegno 1                     | 3,59             |                  |
| Disimpegno 2                     | 17,74            |                  |
| Dispensa                         | 5,28             |                  |
| Spogliatoio                      | 5,22             |                  |
| <b>totale locali</b>             | <b>216,41</b>    | <b>247,50</b>    |
| <b>Piano rialzato</b>            |                  |                  |
| Hall                             | 32,00            |                  |
| Sala                             | 101,45           |                  |
| Cella frigo                      | 2,57             |                  |
| Cucina                           | 50,80            |                  |
| Antibagno                        | 1,39             |                  |
| Bagno                            | 1,10             |                  |
| Disimpegno                       | 5,78             |                  |
| Ballatoio 1                      | 23,38            |                  |
| Ballatoio 2                      | 7,20             |                  |
| Vano scala esterno 1             | 5,71             |                  |
| Vano scala esterno 2             | 5,58             |                  |
| Vano scala esterno 3             | 3,24             |                  |
| <b>totale balconi e terrazzi</b> | <b>45,11</b>     |                  |
| <b>totale locali</b>             | <b>195,09</b>    | <b>247,50</b>    |



| descrizione                      | superficie netta | superficie lorda |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Piano primo</b>               |                  |                  |
| Camera 1                         | 12,63            |                  |
| Camera 2                         | 7,96             |                  |
| Camera 3                         | 9,67             |                  |
| Camera 4                         | 10,00            |                  |
| Camera 5                         | 8,42             |                  |
| Camera 6                         | 12,56            |                  |
| Camera 7                         | 12,13            |                  |
| Camera 8                         | 12,96            |                  |
| Camera 9                         | 12,56            |                  |
| Camera 10                        | 12,56            |                  |
| Camera 11                        | 13,26            |                  |
| Camera 12                        | 13,24            |                  |
| Bagno 1                          | 2,52             |                  |
| Bagno 2                          | 3,42             |                  |
| Bagno 3                          | 2,62             |                  |
| Bagno 4                          | 1,88             |                  |
| Bagno 5                          | 1,50             |                  |
| Bagno 6                          | 3,00             |                  |
| Bagno 7                          | 3,13             |                  |
| Bagno 8                          | 2,58             |                  |
| Bagno 9                          | 3,24             |                  |
| Bagno 10                         | 3,35             |                  |
| Bagno 11                         | 3,20             |                  |
| Disimpegno 1                     | 5,50             |                  |
| Disimpegno 2                     | 1,40             |                  |
| Disimpegno 3                     | 1,48             |                  |
| Disimpegno 4                     | 1,41             |                  |
| Disimpegno 5                     | 1,69             |                  |
| Disimpegno 6                     | 1,74             |                  |
| Corridoio 1                      | 26,88            |                  |
| Corridoio 2                      | 4,82             |                  |
| Balcone 1                        | 3,84             |                  |
| Balcone 2                        | 3,35             |                  |
| Balcone 3                        | 2,79             |                  |
| Balcone 4                        | 3,82             |                  |
| Balcone 5                        | 2,33             |                  |
| Balcone 6                        | 3,34             |                  |
| Balcone 7                        | 1,63             |                  |
| Balcone 8                        | 6,03             |                  |
| Balcone 9                        | 6,59             |                  |
| Ripostiglio 1                    | 1,09             |                  |
| <i>totale balconi e terrazzi</i> | <i>33,72</i>     |                  |
| <i>totale locali</i>             | <i>214,40</i>    | <i>273,10</i>    |

| descrizione                      | superficie netta | superficie lorda |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Piano secondo</b>             |                  |                  |
| Camera 1                         | 12,40            |                  |
| Camera 2                         | 7,95             |                  |
| Camera 3                         | 9,68             |                  |
| Camera 4                         | 9,94             |                  |
| Camera 5                         | 10,49            |                  |
| Camera 6                         | 12,76            |                  |
| Camera 7                         | 12,26            |                  |
| Camera 8                         | 12,87            |                  |
| Camera 9                         | 13,02            |                  |
| Camera 10                        | 12,78            |                  |
| Camera 11                        | 13,26            |                  |
| Camera 12                        | 13,23            |                  |
| Bagno 1                          | 3,79             |                  |
| Bagno 2                          | 2,76             |                  |
| Bagno 3                          | 2,16             |                  |
| Bagno 4                          | 3,29             |                  |
| Bagno 5                          | 2,15             |                  |
| Bagno 6                          | 3,26             |                  |
| Bagno 7                          | 3,32             |                  |
| Bagno 8                          | 3,20             |                  |
| Bagno 9                          | 3,15             |                  |
| Bagno 10                         | 3,14             |                  |
| Disimpegno 1                     | 5,40             |                  |
| Disimpegno 2                     | 1,29             |                  |
| Disimpegno 3                     | 1,61             |                  |
| Disimpegno 4                     | 1,66             |                  |
| Disimpegno 5                     | 1,70             |                  |
| Disimpegno 6                     | 1,70             |                  |
| Corridoio 1                      | 28,18            |                  |
| Corridoio 2                      | 4,98             |                  |
| Balcone 1                        | 3,87             |                  |
| Balcone 2                        | 3,61             |                  |
| Balcone 3                        | 3,05             |                  |
| Balcone 4                        | 4,08             |                  |
| Balcone 5                        | 2,59             |                  |
| Balcone 6                        | 3,51             |                  |
| Balcone 7                        | 1,70             |                  |
| Balcone 8                        | 5,44             |                  |
| Balcone 9                        | 6,59             |                  |
| Ripostiglio 1                    | 1,10             |                  |
| <i>totale balconi e terrazzi</i> | <i>34,44</i>     |                  |
| <i>totale locali</i>             | <i>218,48</i>    | <i>273,10</i>    |



| descrizione                      | superficie netta | superficie lorda |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Piano terzo</b>               |                  |                  |
| Camera 1                         | 12,40            |                  |
| Camera 2                         | 7,95             |                  |
| Camera 3                         | 9,65             |                  |
| Camera 4                         | 9,86             |                  |
| Camera 5                         | 10,72            |                  |
| Camera 6                         | 10,79            |                  |
| Camera 7                         | 11,87            |                  |
| Camera 8                         | 12,77            |                  |
| Camera 9                         | 14,02            |                  |
| Camera 10                        | 10,74            |                  |
| Camera 11                        | 12,85            |                  |
| Camera 12                        | 11,95            |                  |
| Bagno 1                          | 2,49             |                  |
| Bagno 2                          | 2,62             |                  |
| Bagno 3                          | 2,64             |                  |
| Bagno 4                          | 3,13             |                  |
| Bagno 5                          | 2,22             |                  |
| Bagno 6                          | 2,34             |                  |
| Bagno 7                          | 2,91             |                  |
| Bagno 8                          | 2,54             |                  |
| Bagno 9                          | 3,22             |                  |
| Disimpegno 1                     | 5,37             |                  |
| Disimpegno 2                     | 1,23             |                  |
| Disimpegno 3                     | 1,19             |                  |
| Disimpegno 4                     | 1,50             |                  |
| Corridoio 1                      | 27,72            |                  |
| Corridoio 2                      | 4,99             |                  |
| Balcone 1                        | 3,96             |                  |
| Balcone 2                        | 3,75             |                  |
| Balcone 3                        | 3,00             |                  |
| Balcone 4                        | 4,12             |                  |
| Balcone 5                        | 2,55             |                  |
| Balcone 6                        | 3,73             |                  |
| Balcone 7                        | 1,72             |                  |
| Balcone 8                        | 6,23             |                  |
| Balcone 9                        | 4,34             |                  |
| Balcone 10                       | 4,00             |                  |
| Balcone 11                       | 4,71             |                  |
| Balcone 12                       | 10,58            |                  |
| <i>totale balconi e terrazzi</i> | <i>52,69</i>     |                  |
| <i>totale locali</i>             | <i>201,68</i>    | <i>247,50</i>    |
| <b>Piano quarto</b>              |                  |                  |
| Sala macchine                    | 8,17             |                  |
| Ripostiglio 1                    | 4,57             |                  |
| Ripostiglio 2                    | 2,97             |                  |
| Disimpegno                       | 3,04             |                  |
| Terrazzo                         | 207,29           |                  |
| <i>totale balconi e terrazzi</i> | <i>207,29</i>    |                  |
| <i>totale locali</i>             | <i>18,75</i>     | <i>36,20</i>     |
| <b>totale locali</b>             | <b>1.064,81</b>  |                  |
| <b>totale balconi e terrazzi</b> | <b>373,25</b>    |                  |
| <b>totale superficie lorda</b>   | <b>1.324,90</b>  |                  |

Le fotografie sono allegate al numero 1.

#### Accessori:

### 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti precisate.

Da queste indagini è scaturito che vista l'attuale fase di mercato, caratterizzata da una stagnazione delle compravendite e dalla bassa disponibilità di liquidità e allo stesso tempo dalle difficoltà di accesso al credito. Il valore così definito è stato poi trasformato in valore unitario per ogni camera, per semplicità di esposizione. Il valore dell'immobile pignorato, tenuto conto di quanto sopra esposto e delle sue caratteristiche, della posizione dello stato di manutenzione, della vetustà generale delle ricerche e dei calcoli eseguiti, nonché delle indagini presso le Agenzie immobiliari del circondario, si assume mediamente in €/camera di 24.000,00 arrotondato. La quotazione utilizzata è da applicare al n. di camere disponibili per l'attività pari a n.36.

#### 8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico di Rimini, Agenzie di intermediazione della zona, Borsini immobiliari ed Osservatori del mercato della zona, Osservatorio del Mercato immobiliare del Ministero delle Finanze.

#### 8.3. Valutazione Corpi

##### A. Albergo con corte

*Stima Sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero di camere applicando una valutazione unitaria media ricavata da calcolo specifico :

| descrizione                           | n.camere     | valore unitario | valore complessivo |
|---------------------------------------|--------------|-----------------|--------------------|
| camere (a valore medio)               | 36           | € 24.000,00     | € 864.000,00       |
| - Valore a corpo:                     | € 864.000,00 |                 |                    |
| - Valore accessori:                   | € 0,00       |                 |                    |
| - Valore complessivo intero:          | € 864.000,00 |                 |                    |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 864.000,00 |                 |                    |

#### RIEPILOGO :

| id      | immobile | superficie netta | valore intero medio ponderale | valore diritto e quota |
|---------|----------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| corpo A | Albergo  | 1.064,81         | € 864.000,00                  | € 864.000,00           |
|         |          |                  |                               |                        |
| totale  |          | 1.064,81         |                               | € 864.000,00           |

#### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Spese per pratiche edilizie

€ 10.000,00

Riduzione per immobile occupato con contratto di Affitto pari al 15%

€ 128.100,00

Riduzione del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolite nel biennio anteriore alla vendita, alla presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

10 di 11

lo stato di manutenzione tra la data di stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc...) € 72.590,00

**Totale Valore dell'immobile**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**  
€ 653.310,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 653.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 24/02/2022  
Codice documento: E118-00-000021-001

Il presente lotto si compone di 11 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Documentazione catastale;
- 3 - Documentazione edilizia;
- 4 - Stato di fatto dei luoghi;
- 5 - Visura camerale;
- 6 - Documentazione Agenzie delle Entrate;
- 7 - Elenco sintetico delle formalità;
- 8 - Atti di provenienza;
- 9 - Ape.

Il perito  
Geom. Michela Botteghi

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

Giudice: Dr.ssa Maria Carla Corvetta  
Custode: Avv. Romina Vaccarini  
Perito: Geom. MICHELA BOTTEGHI

11 di 11