

Esecuzione Forzata N. 27/2024

BCC NPLS 2020 S.R.L.

contro

****OMISSIS****

TRIBUNALE DI RIMINI

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

BCC NPLS 2020 S.R.L.

contro

****OMISSIS****

N. Gen. Rep. N. 27/2024

Giudice Dr.ssa **Maria Carla CORVETTA**

Custode Giudiziario Avv.to Stefania ACETO

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Ing. Arch. Filippo Carlotti Renzi
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Rimini al N. 1163/A
iscritto all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al N. 1131/A
iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Rimini al N. 220*

C.F. CRLFPP76D20H294I - P.Iva 03849260405

con studio in Rimini (RN) via Retta n. 6.

telefono: 0541-772466

cellulare: 3356398428

email: carlotti.filippo@gmail.com

pec: filippo.carlottirenzei@ingpec.eu

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 1 di 13

Beni in Rimini (RN) Viale San Remo n. 7

Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di struttura turistico ricettiva (albergo) sito in Rimini (RN), Viale San Remo n. 7.

Edificio di complessivi quattro piani in elevazione con area pertinenziale sottostante e circostante, così distribuita:

- pianterreno: spazi di uso comune (reception, sala da pranzo, hall, servizi igienici comuni) e di supporto all'attività (cucina con relativi servizi e locali accessori) oltre a due camere con servizi privati e vani tecnici. Sono presenti anche spazi porticati ed accessori esterni;

- piano primo: n° 10 camere complessive con servizi privati e balconi (tranne una singola) oltre ai servizi di piano;

- piano secondo: n° 10 camere complessive con servizi privati e balconi (tranne una singola) oltre ai servizi di piano;

- piano terzo locali ad uso ripostiglio con ulteriori servizi igienici, vani tecnici ed ampio terrazzo;

La struttura presenta una superficie lorda coperta complessiva tra i vari livelli di mq. 947 circa a cui si aggiungono mq. 50 circa di spazi porticati (veranda) e mq. 114 circa di spazi a balconi e terrazzi. L'area scoperta circostante misura circa mq. 350 circa.

La struttura conta 22 camera da letto di cui 2 singole.

Identificato in catasto:

- fabbricati: unità immobiliare intestata ****OMISSIS****. Proprietà 1/1. Unità censita al foglio n° 88, mappale n° 252, subalterno n° 1, z.c. 2, categoria D/2, VIALE SAN REMO n. 7, Piano T-1- 2-3, rendita €. 5.164,57.

Coerenze: Linea ferroviaria Rimini-Ancona, Viale San Remo, part. 3242 e 251. Salvo altri.

- terreni: foglio n° 88, mappale n° 252, qualità ente urbano, superficie catastale mq. 684.

Allegato n° 1: Documentazione fotografica

Allegato n° 2: Documentazione catastale

Quanto al quesito n° 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea. È stata comunque integrata con aggiornamento visure catastali, planimetrie catastali, aggiornamento (alla data del 29/07/2024) visure ipocatastali aggiornamento (alla data del 02/12/2024) e planimetria dello stato di fatto.

REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI: La debitrice risulta coniugata (attualmente vedova) in regime di separazione dei beni.

Allegato n. 4: documentazione anagrafica (estratto di matrimonio).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 2 di 13

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Località semicentrale nell'ambito della fascia balneare posta a mare della linea ferroviaria. Zona a destinazione promiscua con la funzione residenziale ma con intensificazione degli insediamenti turistico ricettivi e commerciali/terziari connessi all'attività turistica in avvicinamento alla spiaggia. Zona densamente urbanizzata, con infrastrutture (viabilità e parcheggi) sottodimensionate rispetto al carico urbanistico, per contro sufficientemente ricca di servizi sia pubblici che privati. È contraddistinta da traffico prevalentemente locale nella stagione invernale, più intenso nella stagione turistico balneare. Si rimarca una viabilità sottodimensionata e disagiata e carenza di parcheggi.

Servizi della zona:

Sono presenti tutte le necessarie urbanizzazioni primarie e secondarie. Il sito è sufficientemente ricco di servizi sia pubblici che privati.

Caratteristiche zone limitrofe:

Nell'immediato intorno zone residenziali e insediamenti turistico ricettivi con servizi connessi. A monte della linea ferroviaria zone spiccatamente residenziali

Collegamenti pubblici (km):

Attraverso la viabilità urbana si può accedere a S.S. Adriatica (2,0), Autostrada A/14 (4,0), Stazione ferroviaria (2,0), stazione aeroportuale (4,0) bus di linea (0,5).

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del primo sopralluogo (26 luglio 2024) nel quale non è stato consentito l'accesso la struttura appariva in disuso tuttavia occupata da soggetti riconducibili al debitore senza titolo (figlia della debitrice e relativi familiari). Anche all'atto del secondo sopralluogo (23 settembre 2024) l'immobile era occupato dai medesimi soggetti che dichiaravano di avervi residenza.

Dall'indagine presso l'Agenzia delle Entrate sono emersi i seguenti contratti:

- Contratto di affitto di azienda alberghiera, Codice Ufficio TG3, data di registrazione 31/03/2022, serie 1T, numero 3250, sotto numero 0, per i cui dettagli si rimanda al documento in allegato;
- Contratto di comodato in uso gratuito registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 28/12/2018 serie 3 n° 4257;
- Contratto di comodato ad uso diverso registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) in data 21/01/2010 serie 3 n° 763.

Allegato n. 5: altra documentazione (istanza e riscontro con allegati contratti dell'Agenzia delle Entrate).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 3 di 13

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: **Non rilevate.**

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico e convenzioni:
Non rilevate.

Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Non rilevate.

Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

4.1.5. Servitù (apparenti o a titolo): non rilevate

Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario, durata 1 anno e 7 mesi, a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini, domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi n. 147 - Rimini, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro NORI Bruna** nata a ****OMISSIS**** **per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del ****OMISSIS**** in data 31/07/2009 rep. 75996/14043 iscritta a Rimini in data 06/08/2009 ai nn. R.G. 14077 R.P. 2980.

importo ipoteca: €. 600.000,00.

importo capitale: €. 300.000,00.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 4 di 13

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario, durata 22 anni, a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA** con sede in Rimini, domicilio ipotecario eletto in Via Garibaldi n. 147 - Rimini, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1, nonché ****OMISSIS**** e ****OMISSIS**** debitori non datori di ipoteca**, a firma del Notaio ****OMISSIS**** in data 26/06/2013 rep. 32691/6578 iscritta a Rimini in data 02/07/2013 ai nn. R.G. 9063 R.P. 1439.
importo ipoteca: €. 500.000,00.
importo capitale: €. 250.000,00.

- Ipoteca Legale derivante da ipoteca della riscossione rimessa esattoriale, a favore di **EQUITALIA NORD S.P.A.** con sede in Milano, domicilio ipotecario eletto in viale Campari n°37 – Pavia, **per il diritto di proprietà per la quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1.** Riscossione, richiesta esattoriale emessa dalla Sorit società servizi e riscossioni Italia s.p.a. con sede in Ravenna, in data 09/01/2023 rep. 692, iscritta a Rimini in data 11/01/2023 ai nn. R.G. 507 R.P. 56.
importo ipoteca: €. 147.154,40
importo capitale: €. 73.577,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento derivante da Verbale di pignoramento immobili a favore di **BCC NPLS 2020 SRL** con sede in Conegliano (TV) **per il diritto di proprietà quota 1/1, contro ****OMISSIS**** per il diritto di proprietà per la quota 1/1**, a firma del Tribunale di Rimini in data 06/03/2024 rep. 597 trascritto a Rimini in data 27/03/2024 ai nn. R.G. 4405 R.P. 3201.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Non rilevate.*

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 5 di 13

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.191,77 per diritti e imposte, come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria	€. 600.000,00		€. 34,00	€. 34,00
ipoteca volontaria	€. 500.000,00		€. 34,00	€. 34,00
ipoteca legale	€. 147.154,40	735,77	€. 94,00	€. 829,77
pignoramento			€ 294,00	€. 294,00
TOTALE				€. 1.191,77

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

4.2.4. **La quota dell'onorario del delegato a carico dell'aggiudicatario, verrà liquidata dal Giudice delle esecuzioni, in base al prezzo di aggiudicazione.** L'elenco delle formalità è stato aggiornato alla data del 02/12/2024.

Allegato n. 3: aggiornamento formalità.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. **Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME**

Sono state riscontrate le seguenti difformità. Analisi condotta in relazione agli elaborati relativi alla **Variante alla Concessione edilizia n° 360/97, titolo n° 229/98 prot. n. 121341C del 11/06/1998** (ultimo titolo rinvenuto), intestata a ****OMISSIS****, ottenuti mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale:

- lievi difformità nelle aperture interne ed esterne;
- lievi difformità nelle quote indicate con quelle rilevate;
- diversa destinazione interna di alcuni locali, in particolare al terzo piano;
- ampliamento della superficie coperta edificata sul terrazzo del terzo piano.

Si rileva peraltro l'esistenza di fascicolo edilizio n° 8566 dei controlli edilizi per ravvisate opere abusive.

Si prevede la necessità di una pratica edilizia in sanatoria. E contestuali interventi di ripristino per le opere non sanabili/regularizzabili.

Costi valutati per regolarizzazioni di difformità e ripristini non inferiori ad €. 50.000,00 (n.b. sono esclusi dalla somma gli adeguamenti normativi che costituirebbero modifiche migliorative del bene offerto in asta).

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte della presentazione di un idoneo preventivo da parte di ditta specializzata e di aggiornamento delle informazioni puntuali, presso il competente ufficio comunale, nel momento in cui si appronterà la pratica edilizia.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 6 di 13

Detti importi tengono conto peraltro anche del valore d'uso tra la data di aggiudicazione e la data di eliminazione, delle superfici non legittimate.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale: **NON CONFORME***

Ci si riporta alle difformità di cui al paragrafo precedente. Si ritiene utile/necessario presentare variazione catastale per aggiornamento sia al catasto terreni (tipo mappale per corretta rappresentazione in mappa) sia al catasto dei fabbricati (DOCFA con nuova planimetria) con costi complessivi pari ad €. 3.000,00 più oneri accessori per legge.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Al momento del sopralluogo la struttura non era attiva e appariva in disuso. Solo al piano terzo alcuni locali apparivano adibiti ad abitazione ed utilizzati.

In relazione agli obblighi in materia di prevenzione incendi per le strutture alberghiere si evidenzia che, alla data del 13.11.2019, così come da documentazione agli atti reperita presso il comando dei VVF della Provincia di Rimini, per l'attività in questione era stata depositata da un tecnico abilitato la SCIA parziale, come previsto dai regolamenti vigenti all'epoca.

Ad oggi per poter esercitare l'attività occorre depositare la SCIA di completamento di tutte le opere di prevenzione incendi rimaste da eseguire.

Tutti gli arredi, le attrezzature, le suppellettili e gli elettrodomestici non stabilmente infissi nella muratura non sono oggetto della presente relazione e valutazione e del pignoramento.

Allegato n. 5: altra documentazione (documentazione C.P.I. recuperata dal comando provinciale Vigili del Fuoco).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Storia catastale: originariamente, alla data di stipula del titolo di provenienza, l'unità di cui si tratta era censita con i medesimi dati censuari ma priva di subalterno.

Allegato n. 2: documentazione catastale (vedi visura storica).

6.1 **Attuali proprietari:**

Da epoca antecedente il ventennio (14/05/1992) al 02/12/2024 (data di aggiornamento delle formalità) ****OMISSIS****, proprietaria per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita a firma del notaio ****OMISSIS**** in data 14/05/1992 repertorio 61870/9724 trascritto a Rimini in data 19/05/1992 Registro generale n. 5456 Registro particolare n. 4210.

Allegato n. 5: altra documentazione (titolo di provenienza).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 7 di 13

7. PRATICHE EDILIZIE:

N.B.: l'indagine è stata condotta mediante accesso agli atti e prelevamento di documenti presso il competente archivio dell'ufficio comunale.

Licenza edilizia n° 1093, del 05/10/1959, per lavori di ampliamento di edificio di civile abitazione. Pratica intestata a ****OMISSIS**** (non è stato rinvenuto il titolo iniziale).

Ha fatto seguito rilascio di **Certificato di Abitabilità n°439 del 29.04.1960** in ditta ****OMISSIS****.

Licenza edilizia n° 592/61, prot. n° 1911/61, del 10/05/1961, per lavori di cambio di destinazione di edificio residenziale in edificio turistico ricettivo. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Licenza edilizia n° 1524/62, prot. n° 6463/62, del 18/09/1962, per lavori di ampliamento di edificio turistico ricettivo e civile abitazione. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 n° 231/91 prot. 9186 del 07/03/1991 per lavori di straordinaria manutenzione (opere interne) in edificio turistico ricettivo. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Concessione in Sanatoria (Condono 47/85) n°8458 reg.n. 24697 prot. n°12763/C del 20/01/1998 intestata a ****OMISSIS****.

Comunicazione di inizio lavori ai sensi dell'art. 26 L. 47/85 n° 521/97, prot. 997 1 194596L, del 03/10/1997 per lavori di straordinaria manutenzione (opere interne) in edificio turistico ricettivo. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Concessione edilizia n° 360/97 prot. n. 51508M del 12/03/1998 per ristrutturazione ed ampliamento di edificio turistico ricettivo. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Variante alla concessione edilizia di cui al punto precedente. Titolo n° 229/98 prot. n. 121341C del 11/06/1998. Pratica intestata a ****OMISSIS****.

Non sono stati rinvenuti certificato di abitabilità/agibilità o documento equipollente riferito al complesso edilizio pignorato, successivamente a quello sopra indicato rilasciato nell'anno 1960. L'istanza n° 36/2000 presentata in data 20/04/2000 con prot. 90196D risulta inefficace per carenza documentale (vedi comunicazioni del 23/05/2000 e del 27/09/2000).

E' presente Fascicolo edilizio n° 8566 dei controlli edilizi per ravvisate opere abusive.

Allegato n° 5: altra documentazione (documentazione urbanistica ed edilizia).

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 8 di 13

Descrizione **Edificio Alberghiero** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di struttura turistico ricettiva (albergo) sito in Rimini (RN), Via San Remo n. 7.

Edificio di complessivi quattro piani in elevazione con area pertinenziale sottostante e circostante così distribuita:

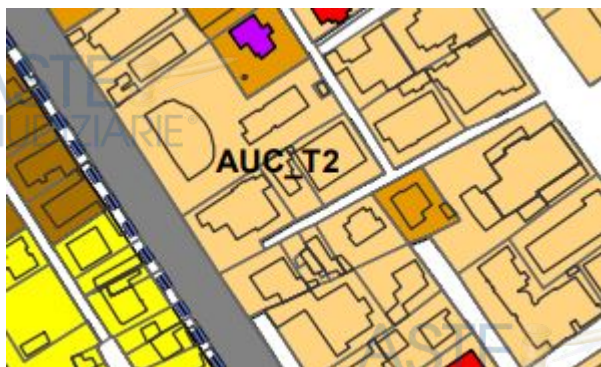
- pianterreno: spazi di uso comune (reception, sala da pranzo, hall, servizi igienici comuni) e di supporto all'attività (cucina con relativi servizi e locali accessori) oltre a due camere con servizi privati e vani tecnici. Sono presenti anche spazi porticati ed accessori esterni;
- piano primo: n° 10 camere complessive con servizi privati e balconi (tranne una singola) oltre ai servizi di piano;
- piano secondo: n° 10 camere complessive con servizi privati e balconi (tranne una singola) oltre ai servizi di piano;
- piano terzo locali ad uso ripostiglio con ulteriori servizi igienici, vani tecnici ed ampio terrazzo;

La struttura presenta una superficie lorda coperta complessiva tra i vari livelli di mq. 947 circa a cui si aggiungono mq. 50 circa di spazi porticati (veranda) e mq. 114 circa di spazi a balconi e terrazzi. L'area scoperta circostante misura circa mq. 350 circa.

La struttura conta 22 camere da letto di cui 2 singole e si presenta in modeste condizioni di conservazione, in alcune porzioni anche scadente; per caratteristiche e dotazioni si può definire di basso profilo e si pone ai margini del mercato con riferimento all'offerta turistica.

Destinazione urbanistica:

R.U.E.: l'immobile è ubicato in zona definita *AUC_T2-Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art.59)*



AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva (art. 59)

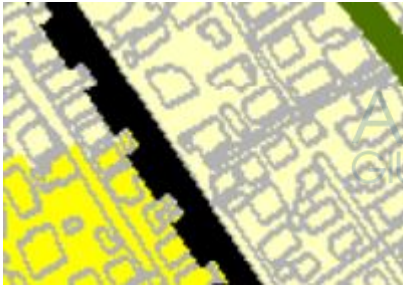
Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 9 di 13

P.S.C.: l'immobile è ubicato in zona definita "AUC_T - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica"



AUC_T - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Sup. principale P. terra	Sup. reale lorda	272	1,00	272
Sup. principale P. 1°	Sup. reale lorda	248	1,00	248
Sup. balconi p. 1°	Sup. reale lorda	25,50	0,30	7,65
Sup. principale P. 2°	Sup. reale lorda	245	1,00	245
Sup. balconi p. 2°	Sup. reale lorda	14,50	0,30	4,35
Sup. locali p. 3° (sottotetto)	Sup. reale lorda	168	0,50	84
Sup. balconi e terrazzo p.3°	Sup. reale lorda	74	0,30	22,20
Sup. accessori esterni	Sup. reale lorda	15	0,50	7,50
Area esterna		350	0,10	35
Sup. commerciale				arr. 925,70
Cons. commerciale				camere n° 22

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

tipologia: non rilevabili. Si presumono in c.a. gettato in opera

Strutture verticali:

materiale: mista in muratura e c.a, condizioni: apparentemente sufficienti.

Travi e cordoli:

non rilevabili. Si desumono in c.a. gettato in opera. Condizioni: apparentemente sufficienti.

Solai:

tipologia: solai misti in c.a./laterizio con nervature parallele; condizioni: apparentemente sufficienti.

Copertura:

tipologia: in parte a falde inclinate con manto in cotto ed in parte a terrazzo con pavimentazione in gres; materiale: c.a. e laterocemento; condizioni: scadenti.

Scale:

tipologia: a rampe in linea parallele, materiale: marmo, condizioni: apparentemente sufficienti.

Ascensore:

presente: Normalmente funzionate ed in condizioni apparentemente sufficienti. Conformità normativa ed obblighi di manutenzione: non verificati

Balconi:

materiale: c.a. e laterocemento, con parapetti in laterizio e ringhiera metallica; pavimentazioni in gres. Condizioni: sufficienti.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 10 di 13



Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello: pedonale</i>	assente
<i>Cancello: carrabile</i>	tipologia: anta singola scorrevole; materiale: acciaio; apertura: manuale, condizioni: sufficienti.
<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: a battente; materiale alluminio con vetrocamera; protezione: persiane; condizioni: sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: a battente; materiale: legno e laminato, condizioni: sufficienti.
<i>Manto di copertura:</i>	materiale: cotto; condizioni: non rilevabili si presumono sufficienti. Pavimentazione della copertura piana calpestabile scadente
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: per quanto visibile e rilevabile muri in laterizio e intonacato e tinteggiato; condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizi intonacati e tinteggiati, rivestiti in ceramica ove occorre (servizi igienici); condizioni: apparentemente sufficienti.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: in parte porfido ed in parte terra battuta; Condizioni: sufficienti.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: piastrelle di varie tipologie (marmi e ceramiche); condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: cucina e bagni; materiale: ceramica; condizioni: sufficienti.
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: ante a battente, materiale: alluminio e vetro; condizioni: sufficienti.
	Porta del ripostiglio esterno in acciaio; condizioni: sufficienti.

Impianti:

<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio; condizioni: non verificate; conformità: non verificata.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; rete di distribuzione: sottotraccia; condizioni: non verificate; conformità: non verificata.
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia, condizioni: apparentemente sufficienti-funzionante; conformità: non verificata.
<i>Fognatura:</i>	tipologia: non verificata; vasche e conformità: non verificate.
<i>Idrico:</i>	tipologia: sottotraccia; alimentazione: diretta da rete comunale; condizioni: apparentemente sufficienti; conformità: non verificata.
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo; funzionamento, condizioni e conformità: non verificati.
<i>Aria condizionata:</i>	tipologia: split con macchine esterne; funzionamento, condizioni e conformità: non verificati.
<i>Nota:</i>	Non è stata verificata la conformità normativa degli impianti



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 11 di 13



N.B. le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive, viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una informazione più accurata e precisa si rimanda il lettore ad una visione diretta mediante sopralluogo.

La valutazione espressa sulle condizioni di strutture, opere murarie e componenti varie tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo (23.09.2024) e non è frutto di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali.

La valutazione espressa sulle condizioni ed il funzionamento degli impianti tiene conto esclusivamente dell'integrità rilevabile visivamente al momento del sopralluogo e non è frutto di sondaggi, collaudi e/o prove specifiche eseguite sui medesimi.

Classe energetica dell'unità: "Classe energetica C" con un consumo di 519,34 Kwh/mq./anno. Ci si riporta all'attestazione di certificazione energetica n°00598-021980-2019 rilasciata in data 27/03/2019 a firma dell'Ing. ****OMISSIS****. Il certificato ha validità decennale.

Allegato n° 5: altra documentazione (copia attestazione di certificazione energetica).

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione dell'unità immobiliare.

Stante la presenza degli arredi ed attrezzature, per altro ammassati all'interno dei locali vista la condizione di disuso della struttura, la precisione del rilievo deve intendersi soggetta ad un margine di tolleranza.

I totali sono arrotondati al mq.

PIANO	SUP. Principale		BALCONI e TERRAZZI	VERANDA	SUP. ACCESSORIA		CORTE	ALTEZZA min.-max.	STATO DI MANUTENZ.
	netta	lorda			netta	lorda			
Terra	227,00	272,00		50,00	11,00	15,00	350,00	3,04-3,51	Sufficiente
Primo	203,00	248,00	25,50					2,96-3,03	Sufficiente
Secondo	201,00	245,00	14,50					3,00-3,03	Sufficiente
Terzo	128,00	168,00	74,00					1,35-3,73	Scadente
TOTALI	759,00	933,00	114,00	50,00	11,00	15,00	350,00		

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

La stima è stata condotta cercando sul mercato immobili comparabili analoghi a quello di stima. Il metodo di stima applicato è il metodo del confronto sulla base di recenti compravendite rinvenute in zona. I dati recuperati sono disponibili presso lo studio dello stimatore. Per adeguamento al formato che si sta usando i risultati sono stati convertiti in valore unitario/camera da utilizzare per il modello monoparametrico semplificato.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 12 di 13

Premesso che al momento il mercato immobiliare per il segmento di mercato cui appartiene il bene da valutare (strutture ricettive di modesta consistenza e basso livello) in generale dimostra segni di stagnazione con contrazione del numero delle transazioni e dei prezzi, si ritiene, in base a quanto accertato ed alla specificità dell'immobile oggetto di valutazione, di attribuire un valore unitario di €. 22.000,00/camera.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato operanti nel comune di Rimini.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero di camere (senza differenziazione di capienza):

Destinazione	Consistenza commerciale	Valore unitario	valore complessivo
Albergo	22,00	€. 22.000,00	€. 484.000,00
- Valore corpo:			€. 484.000,00
- Detrazioni per regolarizzazioni, sanatorie e ripristini			€. 50.000,00
- Valore complessivo intero:			€. 434.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€. 434.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 10% per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 43.400,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova in cifra tonda: €. 391.000,00

La presente relazione si compone di pagine 13 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. altra documentazione.

Rimini, 06-12-2024

Il perito

Ing. Filippo CARLOTTI RENZI

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Avv.to Stefania Aceto

Perito: Ingegnere Filippo Carlotti Renzi

pagina 13 di 13