

TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Contro

XXXXXXXXXXXX.

N. Gen. Rep. **42/2025**

Giudice **Dr.ssa Giorgia Bertozzi Bonetti**
Custode Giudiziario **Notaio Stefano Ripa**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. GIACOMO RAGNI
iscritto all'Ordine della Provincia di Rimini al N 1484
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 352
C.F. RGNGCM85A18C573B

con studio in Riccione, Via Adige n. 3
cellulare: 3398284571

email: ing.giacomoragni@gmail.com
pec: giacomo.ragni1@ingpec.eu

Relazione lotto unico creata in data 10/02/2026



**Beni in Comune di Rimini, Via Anita Garibaldi n. 2
Lotto unico**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:



A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Via Anita Garibaldi n.2, Comune di Rimini (RN) frazione Viserba.

L'immobile ad uso alberghiero si trova nella frazione di Viserba del Comune di Rimini.

A poche decine di metri perpendicolare a Via Anita Garibaldi si trova Viale Giuliano Dati che consiste nel viale parallelo alla costa e funge da lungomare. A pochi metri si trova la spiaggia raggiungibile facilmente a piedi.

La struttura è stata costruita in più fasi a partire dagli anni '50, è costituita principalmente dall'albergo e da una unità abitativa posta su tutto il piano terzo, quest'ultima non oggetto di esecuzione.

L'immobile si sviluppa in cinque piano fuori terra, collegati da scale interne, che risultano bene comune non censibile e da un ascensore/montacarichi che serve dal piano terra al piano quarto. In esterno è presente una corte che serve l'immobile perimetralmente e risulta anche questa catastalmente bene comune non censibile a tutto l'immobile, sulla stessa sono presenti un vano impianto idrico (il quale in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare) ed un vano ripostiglio ad uso esclusivo dell'albergo avente accesso solamente dall'esterno (lato monte), sul fronte della corte esterna che affaccia su Via Anita Garibaldi sono stati costituiti dei parcheggi ad uso dell'immobile. L'ingresso che serve tutto l'edificio, è posto al piano terra sul lato mare dell'immobile e si accede ad un atrio hall che serve due servizi igienici bagni, due piccoli alloggi composti ciascuno da piccolo soggiorno-cucina, un disimpegno, un wc ed una camera da letto. Lo stesso atrio hall serve una stanza isolata vuota e permette l'accesso alle scale comuni ed all'ascensore per arrivare ai piani superiori.

Dal primo al secondo piano sono ubicati, tutti gli altri alloggi aventi le caratteristiche di piccoli mini-appartamenti, precisamente:

- Al piano primo vi sono n.4 alloggi composti ognuno da piccolo soggiorno -cucina, una camera da letto ed un bagno, tre di questi godono di balcone di cui uno avente dimensioni maggiori.
- Al piano secondo vi sono n.4 alloggi composti ognuno da piccolo soggiorno - cucina, una camera da letto ed un bagno, due di questi godono di piccolo balcone a sbalzo.

Al piano quarto ed ultimo è presente un alloggio non conforme all'utilizzo dichiarato come evidenziato al paragrafo "Conformità Urbanistico edilizia", al momento del sopralluogo erano presenti un salotto cucina dotato di piccolo balcone, una camera da letto anch'essa dotata di piccolo balcone un disimpegno, un ripostiglio ed un w.c.

Il piano terzo non essendo oggetto di stima non viene considerato avente questo uso a civile abitazione, ma godendo degli spazi comuni per accedervi.

Complessivamente il compendio immobiliare oggetto di procedura comprende n. 10 piccoli alloggi non considerabili esclusivamente camere da letto in quanto godono anche di un piccolo soggiorno-cucina.

Sul retro del fabbricato (lato mare) è presente un vano tecnico dedicato all'impianto idrico e sempre sul retro (lato monte) è presente un ripostiglio ad uso esclusivo della struttura recettiva.

L'immobile nel complesso versa uno stato conservativo mediocre - basso, come meglio si specifica al paragrafo "descrizione Immobile".

Sviluppa una superficie complessiva lorda di circa mq. 499,41.

Unità immobiliare intestata ad XXXXXXXXXXXX. identificata in Catasto come segue:

- **Fabbricati:**

- **Comune di Rimini Foglio 48, Particella 317, Sub.3,**

- Zona Censuaria 2, Categoria D/2, al piano T - 1 - 2 - 4, Rendita € 6610,65.

- Derivante da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2014

- Pratica n. RN0110221 in atti dal 05/12/2014 VTO per eliminazione civici duplicati (n. 43640.1/2014).

- **Terreni:**

- **Comune di Rimini Foglio 48, Particella 317,**

- Qualità Ente Urbano Superficie 3 are, 12 ca.

- Derivante da : VARIAZIONE IDENTIFICATIVA PER ALLINEAMENTO

- MAPPE del 02/02/2007 Pratica n. RN0016119 in atti dal 02/02/2007

- Allineamento mappe (n. 745.1/2007).

- Nelle variazioni sono stati soppressi gli immobili: Foglio 48 Particella 718

- Coerenza: Elaborato Planimetrico Foglio 48 Particella 317 Sub. 3 - 4 - 5 - 6,

- salvo altri e come diversi in fatto.

L'immobile di cui al Foglio 48, Particella 317, Sub. 3 risulta nella classe di appartenenza energetica F, in corso di validità fino al 27/07/2026: L'Attestato di Prestazione Energetica lo si può trovare all'allegato 10.

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione degli accessi eseguiti nelle date 11/08/2025.

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:

Visure Catastali aggiornate, planimetrie Catastali, Elaborato planimetrico ed elenco subalterni ed estratto di mappa visionabili negli allegati.

Confini:

Lato Nord confina con la strada Via Anita Garibaldi;

Lato Est confina con la Particella 318,

Lato Sud confina con la Particella 2612;

Lato Ovest confina con la Particella 316;

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore è società di capitale. Per tutte le informazioni si rimanda al fascicolo storico C.C.I.A.A.
(ALLEGATO 5)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona mare (prettamente turistica e residenziale) Viserba Frazione del Comune di Rimini situata sulla costa del Mare Adriatico a Nord della città.

Viale Giuliano Dati a pochi metri è adiacente alla spiaggia e costeggia il litorale.

L'Area in stagione estiva è molto frequentata e si ha scarsa disponibilità di parcheggi;

Caratteristiche zone limitrofe:

Le zone limitrofe hanno vocazione turistica nella fascia costiera, mentre residenziale, ampi spazi verdi e parcheggi nella zona a monte della ferrovia.

Collegamenti pubblici:

Autobus linea 4 – 5- 18 (100 mt), stazione ferroviaria (1,3 Km), autostrada (9 km), Aeroporto (13 Km);

Servizi della zona:

Negozi (ottimo), farmacie (Buono), supermercati (sufficiente), Hotel (ottimo), ristoranti (ottimo),

3. STATO DI POSSESSO:

In data 18/08/2025, lo scrivente inviava richiesta dell'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazioni insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente preposto a seguito della richiesta presentata, protocollata al n. 71116/2025, rispondeva quanto segue: "...a seguito di riscontro effettuato dal sistema informatico dell'Anagrafe Tributaria sul soggetto indicato in data 09/09/2025 è risultato in essere il seguente atto:

- Contratto di comodato immobile registrato presso l'Ufficio di Rimini (TG3) il 05/06/2025, al n. 1029, Serie 3X.....“ (Allegato 9)

In occasione degli accessi eseguiti, l'immobile risultava occupato da terzi per consenso del comodatario del contratto di comodato dell'immobile, precedentemente elencato.

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: **Nessuno**

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, con sede a **XXXXXXXX (XX)**, cod. fisc. **XXXXXXXX** ed a carico di **XXXXXXXXXX**, con sede a **XXXXXX(XX)**, Cod. Fisc. **XXXXXXXX** a firma del Notaio Ecuba Francesca in data 06/02/2006, numero di repertorio 69027/14743, **Trascritto agli atti in data 10/02/2006 Reg. Generale n. 2793_Reg. Particolare 748;**

Importo Capitale € 350.000,00

Importo Totale € 700.000,00

1. Annotazione n.223del 25/09/2015 (restrizione di beni)
2. Iscrizione n.3750 del 31/12/2025 (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXX (XX)**, cod. fisc. **XXXXXXXX** ed a carico di **XXXXXXXX**, con sede a **XXXXXX (XX)**, Cod. Fisc. **XXXXXXXX** a firma del Notaio Ecuba Francesca in data 30/03/2010, numero di repertorio 75650/19769, **Trascritto agli atti in data 09/04/2010 Reg. Generale n. 5433_Reg. Particolare 1311;**

Importo Capitale € 250.000,00

Importo Totale € 500.000,00

1. Annotazione n.2224 del 25/09/2015 (restrizione di beni)

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con sede a **XXXXXX (XX)**, cod. fisc. **XXXXXXXX**, ed a carico di **XXXXXXXX**, con sede a **XXXX (XX)**, Cod. Fisc. **XXXXXXXX** a firma del Notaio Ecuba Francesca in data 06/02/2006, numero di repertorio 69027/14743, **Trascritto agli atti in data 31/12/2025 Reg. Generale n. 20758_Reg. Particolare 3750;**

Importo Capitale € 350.000,00

Importo Totale € 700.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna a favore di **XXXX** con sede a XXXXXXXX (XX), cod. fisc. XXXXXXXXXX ed a carico di **XXXXXXX**. con sede a Rimini (RN), Cod. Fisc. XXXXXXXX a firma della Corte d'Appello sede Bologna (BO) in data 25/11/2022, numero di repertorio 2382, **Trascritto agli atti in data 01/08/2023 Reg. Generale n. 12300_Reg. Particolare 1632;**
Importo Capitale € 42.000,00
Importo Totale € 60.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da sentenza di condanna a favore di **XXXXXX XXXXXXXX** nato a XXXXXX(XX) il XX/XX/XXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXX ed a carico di **XXXXXXXXX** con sede a XXXXXX (XX), Cod. Fisc. XXXXXXXXXX a firma della Tribunale di Rimini (RN) in data 07/05/2024, numero di repertorio 504/2024, **Trascritto agli atti in data 24/07/2024 Reg. Generale n. 10951_Reg. Particolare 1555;**
Importo Capitale € 26.909,07
Importo Totale € 50.000,00

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da richiesta esattoriale a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede a Ravenna (RA), cod. fisc. 02241250394 ed a carico di **XXXXXXX** con sede a XXXXXX(XX), Cod. Fisc. XXXXXXXX a firma Società Servizi e Riscossioni Italia Ravenna (RA) in data 12/06/2025, numero di repertorio 1323, **Trascritto agli atti in data 13/06/2025 Reg. Generale n. 9094_Reg. Particolare 1641;**
Importo Capitale € 26.722,60
Importo Totale € 53.445,20

4.2.2. *Pignoramenti:*

TRASCRIZIONE derivante da verbale di pignoramento a favore di **XXXXXXX** con sede a XXXXXX (XX), cod. fisc. XXXXXXXX ed a carico di **XXXXXXXXX** con sede a XXXX (XX), Cod. Fisc. XXXXXXXX a firma UNEP Tribunale di Rimini con sede in Rimini (RN) in data 23/04/2025 e trascritto agli atti il 09/06/2025 con rep. 1092, registro generale n. 8703, registro particolare n. 6212;

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

TRASCRIZIONE derivante da atto notarile pubblico a favore di **XXXXXXXXXX** con sede a XXXXXX (XX), cod. fisc. XXXXXX ed a carico di **XXXXXXXXX** con sede a XXXXXX (XX), Cod. Fisc. XXXXXXXXXX a firma Notaio Del gaudio Antonio con sede in Rimini (RN) in data 29/07/2016 e trascritto agli atti il 02/08/2016 con rep. 84897/29727, registro generale n. 10717, registro particolare n. 6652;

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.663,22 di cui € 1.463,22 per diritti e imposte e € 1.200,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50%	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 500.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 700.000,00	-	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca giudiziale	€ 60.000,00	300,00 €	€ 94,00	€ 394,00
Ipoteca giudiziale	€ 50.000,00	250,00 €	€ 94,00	€ 344,00
Ipoteca giudiziale	€ 53.445,00	267,22 €	€ 94,00	€ 361,22
Pignoramento	-	-	€ 294,00	€ 294,00
Totale				€ 1.463,22
Onorari	N° formalità	6 x € 200,00	-	€ 1.200,00
TOTALE GENERALE				€ 2.663,22

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

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 10/02/2026.

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

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 11/09/2025, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati Fg.48 Part. 317 Sub. 3 (Albergo) risulta non conforme rispetto agli elaborati grafici presenti presso gli Archivi Comunali del Comune di Rimini, quali: Condono Edilizio Reg. n. 7877/1986 Prot. 20434 del 24/03/1986, avente Concessione edilizia – approvazione rilasciata il 04/09/2008 Protocollo n.157389 Sanatoria n. 21939 e successive pratiche edilizie **D.I.A. n. 653/1998 D.I.A. n. 36/1999, D.I.A. n. 174/1999, D.I.A. n. 160/2000.**

Si premette che l'elaborato rappresentativo di condono "...Nella consistenza ravvisabile nell'elaborato grafico dello Stato di Fatto prodotto con Prot. n. 20434 del 24/03/1936 ed allegato alla presenta Concessione in Sanatoria N.21939", rappresenta tutto il fabbricato facente parte di una unica proprietà indivisa, per le rispettive quote parti, tutto il fabbricato è ad uso alberghiero a parte il terzo piano che risulta civile abitazione ma sempre della medesima proprietà al tempo. Ad oggi nello stato di fatto il piano dedito a civile abitazione è stato ceduto tramite compravendita derivante da Atto del 21/09/2015 Pubblico ufficiale Del Gaudio Antonio Sede di Rimini (RN) Repertorio n.84090. Modello Unico n.7492.1/2015 Reparto PI di Rimini in atti dal 25/09/2025, il quale si fa presente che

NON E' OGGETTO DI PERIZIA E DI PROCEDURA.

Tuttavia lo stato depositato più simile allo stato di fatto rilevato è rappresentato negli elaborati delle pratiche successive al condono. Le quali interverranno sempre su tutto l'edificio fino alla data del 21/09/2015, dalla quale data gli interventi saranno solo ed esclusivamente inerenti all'attività ricettiva e le parti comuni escludendo il terzo piano dedito a civile abitazione non oggetto di esecuzione.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità:

La rappresentazione più fedele allo stato dei luoghi riscontrato è ravvisabile nella pratica **D.I.A. n. 160/2000**, con a seguito richiesta di **Agibilità/Abitabilità n.55/2001 (non rilasciata)**.

A seguito della richiesta di agibilità/abitabilità è stato avviato il procedimento di **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** da parte della Pubblica Amministrazione avente Oggetto: Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della legge n.241 del 7/08/1990 e successive modifiche ed integrazioni.

Nella quale si riscontravano "... opere edilizie abusive, presso l'immobile in Via Anita Garibaldi n.2, in area censita C.F. di questo Comune al Foglio 48 Particella 317, Sub 3,4 località di Rimini, così come evidenziato dal verbale della Polizia Municipale del 13/10/2015 prot.n. 215879.

Questo comportano l'applicazione della disciplina repressiva, nei confronti degli abusi edilizi, prevista dal DPR 380/01 e dalla L.R: 23/04...."

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

La relazione di accertamento del Verbale del 13/10/2015 prot.n. 215879 esprimeva:

"....Dal sopralluogo effettuato sulla base dell'ultimo titolo abilitativo (DIA 160/2000) si sono rilevate le seguenti difformità:

- 1) Tamponamento del vano corsa con infissi e vetro di ascensore panoramico autorizzato con DIA 174/99.

AL PIANO TERRA:

- 2) La sala comune si presenta in parte, come ingresso del fabbricato per una superficie di mq 17,64 e la restante parte per mq 12,39 è stata trasformata in camera annessa ad altra unità abitativa. Tale camera è stata ottenuta mediante il tamponamento di una apertura esistente nella precedente sala comune con del cartongesso.

La sala comune risulta essere un requisito essenziale per le residenze turistico alberghiere ai sensi della DGR 916 del 25/06/2007 e DGR 1017/2019 e deve essere di almeno 18 mq come da tabella B di classificazione RTA.

- 3) Apertura di porta per collegare la camera di cui il punto 2 e il soggiorno cucina facenti parte di altra unità abitativa.

L'immobile in oggetto, è accatastato come D2 per i piani terra, primo, secondo e quarto piano, tuttavia non è più dotato per spazi comuni sufficienti non rispettando le dimensioni minime previste per le R.T.A. (punto2) inoltre risulta che alcuni soggetti dimoranti hanno assunto la residenza, così come riferito dalla Polizia Municipale. I fatti unitamente valutati portano a concludere che l'immobile non abbia più i caratteri della ricettività con conseguente cambio di destinazione d'uso in residenziale.

AL PIANO QUARTO:

- 4) Cambio di utilizzo da ripostiglio ad abitazione ricavando nuova unità abitativa dotata di cucina, bagno, camere.

Considerazioni finali

Le opere di cui al punto 1 sono state realizzate in difformità dal titolo abilitativo; si configurano come interventi di ampliamento, rientranti nell'art. 44/1 comma lett.B del DPR 380/2001; mentre le altre opere di cui i punti 2-3-4 sono state realizzate in assenza di titolo abilitativo, tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia, pertanto **rientranti** nella fattispecie prevista dall'art 44 com.2-bis del D.P.R 380/01.

Si è verificato che per le opere descritte al punto 1 necessitanti di pratica sismica e di collaudi non risultano depositati gli Atti presso questa Amministrazione di Autorizzazione, ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/01; pertanto la violazione rientra nella fattispecie dell'art 75 e art. 95 del D.P.R. 380/01.

Le restanti opere punti 2,3,4, sono prive di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, secondo quanto statuito dalla Delibera di Giunta Regionale n. 687 del 23/05/2011, rif. Allegato 1, punto B 4.5° (LO) pertanto non necessitano di autorizzazione sismica di cui art. 93 del D.P.R. 380/01 né di collaudo statico, come specificato nella nota del Servizio Tecnico di Bacino della Regione Emilia Romagna prot. n. 52325 del 29/01/2015.....“
(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Tuttavia, in base a quanto è stato rilevato dalla pubblica amministrazione all'interno della Pratica Amministrativa Reg.1357/2015 ad sono oggi ancora presenti le difformità espletate. In più allo stato dei luoghi, sono state rilevate ulteriori difformità che **SI AGGIUNGONO ALLE PRECEDENTI CITATE DA VERBALE DEL 13/10/2015 prot.n. 215879**, quali;

Piano Terra.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino, di elemento avente funzione di cabina armadio all'interno di entrambe gli alloggi destinati all'attività recettiva. Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risultano rappresentati.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).

- Incongruenze citate nella **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** precedentemente evidenziato (allegato 6).

Piano Primo.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano primo
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risulta rappresentato.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).

Piano Secondo.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano secondo.
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000) ove non risulta rappresentato.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).

Piano Quarto.

- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima pratica edilizia di riferimento (D.I.A.160/2000).
- Incongruenze citate nella **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** precedentemente evidenziato (allegato 6).

Si mette in evidenza che tale pratica edilizia anche se rispecchia maggiormente lo stato dei luoghi non è legittimata in quanto a seguito della richiesta di agibilità/Abitabilità n.55/2001 del 23/05/2001 è stato effettuato un "Accertamento edilizio – Pratica Amministrativa reg. n. 1357/2015" la quale ha riscontrato diverse difformità appurate a seguito di sopralluogo della Pubblica Amministrazione congiunto alla Polizia Municipale. A seguire è stato richiesto tramite comunicazione il ripristino delle difformità e la demolizione come atti depositati (Allegato 6).

Si mette in evidenza che basandosi sugli accertamenti di verbale eseguiti e protocollati dalla Pubblica Amministrazione il 13/10/2015 prot.n. 215879 per le relative difformità espresse è stata richiesta Ordinanza di Demolizione e ripristino dei luoghi come segue da “ORDINANZA DI INGIUNZIONE ALLA DEMOLIZIONE ED AL RIPRISTINO DEI LUOGHI DI OPERE ABUSIVE EX ARTT.33 D.P.R.380/01 E 14 L.R. 23/04” avente prot. n.0345391 del 03/11/2021 che in elenco alle difformità espresse INGIUNGE “.....**la rimozione, con il conseguente ripristino dello stato dei luoghi, delle opere abusive consistenti in:**

- **Cambio d’uso da ricettivo a residenziale con opere di:**

1- **tamponamento del vano corsa con infissi e vetro di ascensore panoramico autorizzato con D.I.A. 174/99.**

Al piano terra

- 2- **La sala comune si presenta in parte, come ingresso del fabbricato per una superficie di mq 17,64 e la restante parte per mq 12,39 è stata trasformata in camera annessa ad altra unità abitativa. Tale camera è stata ottenuta mediante il tamponamento di una apertura esistente nella precedente sala comune con del cartongesso**
La sala comune risulta essere un requisito essenziale per le residenze turistico alberghiere ai sensi della DGR 916 del 25/06/2007 e DGR 1017/2019 e deve essere di almeno 18 mq come da tabella B di classificazione RTA.
- 3- **Apertura di porta per collegare la camera di cui il punto 2 e il soggiorno cucina facenti parte di altra unità abitativa.**

Al piano quarto

- 4- **Cambio di utilizzo da ripostiglio ad abitazione ricavando nuova unità abitativa dotata di cucina, bagno, camere.....”**

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Su quanto espresso ha avuto seguito la “RICHIESTA DI ESECUZIONE COATTIVA” avente prot.160985 del 11/05/2022 e come OGGETTO

“...**Attivazione procedure esecutive di repressione degli abusi edilizi.**

La presente per trasmettere copia dell’ordinanza ingiunzione alla demolizione prot. 345391 del 03/11/2021, affinché l’Ufficio in indirizzo provveda ad attivare i procedimenti di esecuzione coattivi della demolizione impartita.

A tal fine si informa il privato che questo servizio provvederà alla refuzione delle spese sostenute per dare corso alle procedure di cui sopra.....”

(estratto da PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. 1357/2015, ALLEGATO 6).

Tutte le altre difformità rilevate in sede di sopralluogo, oltre a quelle citate nella PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015 e risolvibili solamente come citato dalle documentazioni allegate, sommariamente si possono riassumere in modifiche interne e/o prospettiche potrebbero risultare ammissibili a mezzo presentazione pratica in sanatoria oltre alle opere che rientrano nelle previsioni di cui all’ Art. 19 bis L.R. 23/2004 in tema di tolleranze

Il costo minimo per la presentazione di SCIA in Sanatoria è di 2.000,00 euro (sanzione minima) incrementabile per maggiori oneri non precisabili in questa sede.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione dell'immobile nel suo complesso derivano da colloqui intercorsi gli uffici competenti.

La regolarizzazione delle opere abusive, oltre alla considerazione primaria del procedimento in corso evidenziato (ALLEGATO 6), andranno *sempre e comunque* attuate in relazione alla normativa ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie.

Come sopra anticipato non è possibile stimare con precisione i costi delle pratiche necessarie al completamento dell'iter burocratico, nonché delle opere edili necessarie al ripristino dello stato di fatto conseguente alla presentazione delle pratiche e delle demolizioni necessarie che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

N.B.: Importi e procedure sopra indicati sono il risultato di valutazioni tecnico – normative ed informazioni dell'ufficio tecnico comunale, pertanto da ritenersi comunque indicativi.

L'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive/difformi, le relative modalità burocratiche ed operative andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione se possibile la 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.

La verifica della conformità urbanistica del compendio si limita alle unità immobiliari oggetto del giudizio di stima, precisando come non siano eseguiti rilievi ed accertamenti dell'intero fabbricato e/o delle parti comuni

4.3.2. Conformità Catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 11/09/2025 sono state riscontrate difformità con il raffronto della documentazione Catastale depositata agli atti (Data presentazione: 24/03/2000), la maggior parte delle difformità sono descritte al paragrafo precedente “conformità urbanistico edilizia”:

Piano Terra.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino, di elemento avente funzione di cabina armadio all'interno di entrambe gli alloggi destinati all'attività recettiva.
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risultano rappresentati.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.

Piano Primo.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano primo
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risulta rappresentato.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.

Piano Secondo.

- Incongruenza nella presenza di elemento murario divisorio privo di caratteristiche statiche portanti, realizzato attraverso l'uso di pannellature e struttura in lamierino. Questo elemento creato ha funzione di cabina/armadio all'interno di uno degli alloggi destinati all'attività recettiva presenti al piano secondo.
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata ove non risulta rappresentato.
- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre.
Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale depositata.

Piano Quarto.

- Incongruenze di posizionamenti elementi murari divisori dei vani interni e posizionamenti traslati di porte interne e finestre- porte finestre. Questo a differenza dell'ultima Planimetria Catastale.
- Incongruenze citate nella **PRATICA AMMINISTRATIVA Reg.1357/2015** precedentemente evidenziato (allegato 6).

Inoltre l'elaborato planimetrico al piano terra per il sub.3 (albergo) non rappresenta il vano esterno con ingresso autonomo inerente la centrale idrica ed il ripostiglio (lato monte) avente accesso esclusivamente esterno entrambe presenti nella planimetria Catastale depositata agli atti.

Sarebbe opportuno eseguire un aggiornamento delle planimetrie catastali e dell'elaborato planimetrico per le difformità evidenziate.

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 cmq a disposizione.

Si ricorda infine che i confini della particella 317 Foglio 48 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:

Non vi è amministratore condominiale.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Spese condominiali scadute per l'anno in corso e l'anno precedente:	

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

Certificato di Attestato Prestazione Energetica presente avente n. 025141-065514-2016 rilasciato in data 27/07/2016 valido fino al 27/07/2026.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuale proprietario:

Piena Proprietà per la quota di 1/1 da parte di XXXXXXXXX
indirizzo sede legale XXXXXXXX Cap XXXX XXXXXXXXXXXXXXX (XX)
P.iva - Cod. Fisc. XXXXXXXXX

XXXXXXXXXX ottenne la proprietà dell'immobile tramite atto di COMPRAVENDITA eseguito il
03/12/1998, trascritto a Rimini il 17/12/1998, rep. N.33184, a firma del Notaio Tabacchi Mario da
parte venditrice XXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX e
XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XX/XX/XXXX.
Voltura n.770.1/1999 in atti dal 21/01/1999.



6.2 Precedenti proprietari:



XXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XXX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX il XX/XX/XXXX fino al 03/12/1998.	XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX	proprietà per 500/1000, proprietà per 500/1000,
---	--------------------------------	--

Hanno acquistato l'immobile da : Atto del 23/12/1991 Pubblico Ufficiale Dr. Tabacchi sede Rimini
(RN) Repertorio n. 18949 – UR Sede Rimini (RN) Registrazione n. 774 registrato in data 13/01/1992 –
COMPRAVENDITA Voltura n. 2730.1/1992 in atti dal 26/06/1997.



XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX fino al 03/12/1998.	XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXX	proprietà per 1/3, proprietà per 1/3, proprietà per 1/3,
---	---	--



7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n. 2005/1953 Prot. N.8534 del 23/12/1953

Domanda presentata da XXXXXXXXXXXXXXXX per ampliamento di casa ad uso civile abitazione.

P.E. n. 1202/1954 Prot. N.5377 del 17/09/1954

Domanda presentata da XXXXXXXXXXXX per ampliamento di casa ad uso civile abitazione.
Concessione di approvazione rilasciata in data 06/10/1954 Protocollo numero 1202.

P.E. n. 852/1955 Prot. N.3495 del 29/04/1955

Domanda presentata da XXXXXXXXXXXX , XXXXXXXXX per variante ad ampliamento di casa ad uso civile abitazione e cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a pensione
Concessione di approvazione rilasciata in data 16/06/1955 Protocollo numero 852.

Autorizzazione di Abitabilità N.436 del 13/07/1955

Istanza di Condono Edilizio Reg. n. 7877/1986 Prot. N. 20434 del 24/03/1986

Domanda presentata da XXXXXXXXXXXX successivamente subentro di Sig. XXXXXXXX per istanza di condono edilizio, L. 47/85.

Concessione di approvazione rilasciata in data 04/09/2008 Protocollo numero 157389 Sanatoria n. 21939.

D.I.A. n. 653/1998 Prot. N.163178A del 07/08/1998

Presentata da Sig. XXXXXXXX: Denuncia di Inizio Attivita' ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94,
Modifiche interne per la redistribuzione dei vani e residenza turistico alberghiera.

D.I.A. n. 36/1999 Prot. N.12664F del 18/01/1999

Presentata da XXXXXXXX.: Variante alla Denuncia di Inizio Attivita' ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94 presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A riguardante il cambio di intestazione e modifiche non essenziali.

D.I.A. n. 174/1999 Prot. N.53801G del 02/03/1999

Presentata da XXXXXXXX.: Variante alla Denuncia di Inizio Attivita' ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94 presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A riguardante l'installazione di ascensore idoneo all'utilizzo di disabili.

D.I.A. n. 160/2000 Prot. N.43196F del 25/02/2000

Presentata da XXXXXXXX.:Denuncia di Inizio Attivita' inerente fabbricato destinato a residenza turistico-alberghiera ai sensi dell'Art 2 comma 60 L.662/94,a parziale modifica ed integrazione di precedente denuncia di inizio attività presentata il 07/08/1998 con il n.163178/A.

- **Comunicazione di Fine Lavori del 23/05/2001 Prot. 117/29C del 23/05/2001.**

C.C.E.A. n. 55/2001 Prot. N.117/20D del 23/05/2001

Presentata da XXXXXXXX.: Richiesta di Abitabilità/Agibilità.

- **Comunicazione da parte del Comune di Rimini di improcedibilità per carenza documentale. Prot. n.132303° del 14/06/2001.**
- **Integrazione da parte soc. XXXXXXXX Prot n. 154623E del 13/07/2001.**

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.215879 del 13/10/2015

RELAZIONE TECNICA – Accertamento edilizio in Viale Anita Garibaldi n.2.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.30657 del 15/02/2015

AVVIO DEL PROCEDIMENTO – Comunicazione avvio del procedimento ai sensi della legge n. 241 del 07/08/1990 e successive modifiche ed integrazioni.



PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.345391 del 03/11/2021

ORDINANZA DI DEMOLIZIONE – Ordinanza di ingiunzione alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi di opere abusive ex art. 33 d.p.r. 380/01 e 14 l.r. 23/04.

PRATICA AMMINISTRATIVA Reg. n. 1357/2015 Prot. n.160985 del 18/08/2025

RICHIESTA ESECUZIONE COATTIVA – Attivazione procedure esecutive di repressione degli abusi edilizi.

Presso gli archivi Comunali nessun 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 degli archivi da parte degli enti stessi.

Si precisa che oltre alle suddette pratiche sopra riportata presso il Comune di Rimini alla data di accesso ultima avvenuta il 22/12/2025 non sono pervenute altre pratiche edilizie e titoli edilizi.



Descrizione **Immobile** di cui al punto A

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile ad uso alberghiero/ricettivo, sito in Rimini, Via Anita Garibaldi n. 2.
- L'immobile ad uso alberghiero si trova nella frazione di Viserba del Comune di Rimini. A poche decine di metri perpendicolare a Via Anita Garibaldi si trova Viale Giuliano Dati che consiste nel viale parallelo alla costa e funge da lungomare. A pochi metri si trova la spiaggia raggiungibile facilmente a piedi. La struttura è stata costruita in più fasi a partire dagli anni '50, è costituita principalmente dai vani destinati all'attività alberghiera e da una unità abitativa posta su tutto il piano terzo, quest'ultima **non oggetto di esecuzione e di perizia**.
- L'immobile si sviluppa in cinque piano fuori terra, collegati da scale interne, che risultano bene comune non censibile e da un ascensore/montacarichi che serve dal piano terra al piano quarto. In esterno è presente una corte che serve l'immobile perimetralmente e risulta anche questa catastalmente bene comune non censibile a tutto l'immobile, sulla stessa corte sono presenti: un vano dedito all'impianto idrico (il quale in fase di sopralluogo non è stato possibile visionare) ed un vano ripostiglio ad uso esclusivo dell'albergo avente accesso solamente dall'esterno (lato monte), sul fronte della corte esterna che affaccia su Via Anita Garibaldi sono stati costituiti dei parcheggi ad uso dell'immobile. L'ingresso che serve tutto l'edificio, è posto al piano terra sul lato rivolto a mare dell'immobile e permette di accedere ad un atrio che serve due servizi igienici bagni dotati di anti-bagno, due piccoli alloggi composti ciascuno da un piccolo soggiorno-cucina, un disimpegno, un wc ed una camera da letto. Lo stesso atrio serve una stanza isolata vuota e permette l'accesso alle scale comuni ed all'ascensore per arrivare ai piani superiori.
- Dal primo al secondo piano sono ubicati, altri alloggi aventi le caratteristiche di piccoli mini-appartamenti i quali si distribuiscono come vani interni ugualmente sul primo e secondo piano, precisamente:

- Al piano primo vi sono n.4 alloggi composti ognuno da piccolo soggiorno –cucina, una camera da letto ed un bagno, tre di questi godono di balcone di cui uno avente dimensioni maggiori.
- Al piano secondo vi sono n.4 alloggi composti ognuno da piccolo soggiorno – cucina, una camera da letto ed un bagno, due di questi godono di piccolo balcone a sbalzo.

Al piano quarto ed ultimo è presente un alloggio non conforme all'utilizzo dichiarato come evidenziato al paragrafo 4.3 del seguente Elaborato Peritale, al momento del sopralluogo erano presenti un salotto/cucina dotato di piccolo balcone, una camera da letto anch'essa dotata di piccolo balcone, un disimpegno ed un ripostiglio.

Complessivamente comprende n. 10 alloggi, aventi non solo la funzione di semplice camera standard da letto ma dotati ognuno di vano salotto/cucina aventi fornitura di impianti predisposti singolarmente e dotati ogni alloggio di centrale termica autonoma (caldaia).

L'intero fabbricato, nel complesso, risulta essere in stato conservativo mediocre/scarso, internamente in particolare il piano quarto sotto-tetto mostra un evidente stato di ammaloramento del solaio di copertura, ove si sono notati diversi punti di infiltrazione d'acqua proveniente dal lastrico solare su tutti i vani presenti al piano dedito.

Al piano terra perimetralmente a ridosso del piano di calpestio è presente, su gran parte delle pareti, un evidente stato di ammaloramento dell'intonacature per umidità da risalita, in alcune zone anche si evidenzia anche ad 1 metro di altezza da terra.

Le facciate esterne dell'immobile presentano alcune aree interessate da fenomeni di distacco di tinteggiatura ed intonaco causate da ammaloramenti e scarsa manutenzione. Risultano necessari interventi di ammodernamento finiture e manutentivi.

Si precisa che entrambe le proprietà sia della struttura ricettiva (oggetto di Esecuzione) sia la proprietà della parte destinata a civile abitazione (NON oggetto di esecuzione), godono di parti comuni all'interno ed all'esterno del fabbrico identificate da BCNC, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e sulle cose comuni all'interno del fabbricato, così come definite ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, in particolare si evidenzia che l'ingresso principale comune ad entrambe le proprietà è posto lato mare al piano terra da cui si accede alle scale comuni attraversando superfici oggetto di esecuzione di proprietà XXXXXXXXX e non spazi comuni. Al vano scala si può accedere (bene comune non censibile come evidenziato dal quadro dimostrativo Allegato 2), senza usufruire delle proprietà altrui, ma solamente delle zone comuni, unicamente e direttamente da una porta posizionata sul prospetto lato monte dell'immobile la quale non risulta nello stato di fatto come ingresso principale.

L'immobile risulta divisibile per le caratteristiche progettuali e dimensionali.

L'immobile gode di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come risulta dalla ricerca effettuata presso Catasto Energetico della regione Emilia Romagna,

Certificato di Attestato Prestazione Energetica avente n. 025141-065514-2016 rilasciato in data 27/07/2016 valido fino al 27/07/2026.

Identificato al catasto fabbricati:

Foglio 48, Particella 317, Sub.3, Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Rendita € 6.610,65;

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n.48 Part. 317 Sub. 3				
Piano Terra	Sup. reale lorda	134,56	1,00	134,56
Vani esterni Piano Terra	Sup. reale lorda	9,4	0,5	4,7
Piano Primo	Sup. reale lorda	133,54	1,00	133,54
Balconi / terrazzi Piano Primo	Sup. reale lorda	21,05	0,40	4,42
Piano Secondo	Sup. reale lorda	133,54	1,00	133,54
Balconi	Sup. reale lorda	3,40	0,40	1,36
Piano Quarto	Sup. reale lorda	49,08	1,00	49,08
Balconi	Sup. reale lorda	3,00	0,40	1,20
TOTALE	Sup. reale lorda			462,40

Destinazione urbanistica:

Lo strumento Urbanistico Vigente nel Comune di Rimini è il **REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO** (R.U.E.) adozione con delibera C.C. n.66 del 29/03/2011 ed approvazione delibera C.C. n.16 del 15/03/2016.

L'immobile oggetto di stima ricade nel R.U.E. alla tavola identificata come **TAV. 1.4**

Regolamento Urbanistico Edilizio "Ambiti urbani, dotazioni territoriali e territorio rurale".

Ambiti Urbani AUC.T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva, nello specifico art.59 delle norme R.U.E.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:

materiale: calcestruzzo, muratura, intonaco civile e tinteggiatura, condizioni scarse.

Copertura:

tipologia: latero cementizia.

Scala accesso ai piani:

tipologia: doppia rampa, struttura in c.a., ubicazione interna, condizioni buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, protezione: persiane doppia anta battente con lamelle regolabili flusso luce interna, materiale protezione: alluminio, condizioni: discrete scarse.

Infissi interni:

tipologia: lignei tamburati, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

tipologia: rivestimento gres porcellanato datato, condizioni: discrete

Pavim. Esterna balconi:

materiale: rivestimento piastrelle datate, condizioni: scarse.

Pavim. Esterna:

materiale: rivestimento piastrelle monocottura datate, condizioni: scarse

Elettrico:

tipologia: sottotraccia
condizioni: funzionante
alimentazione: presente

Idrico:

tipologia: sottotraccia
condizione: funzionante
alimentazione: presente

Impianto termico:

impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni con caldaia di combustione a gas metano ed impianto di regolazione costituito da cronotermostato programmabile;
condizioni: discrete.

E' presente per ogni singolo alloggio una centrale termica "caldaia" non Conforme a quanto dichiarato nell'Attestato di Prestazione Energetica.

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

PIANO TERRA	Sup. Netta mq.	Condizioni
Ingresso Hall e zone di servizio ascensore/scale	21,79	
Wc di piano	11,25	
Camera di servizio	12,40	
Ingresso sala cucina alloggio 1	18,60	
Camera alloggio 1	12,12	
Wc alloggio 1	3,76	
Ingresso sala cucina alloggio 2	12,66	
Camera alloggio 2	15,08	
Wc alloggio 2	3,15	
Disimpegno alloggio 2	1,65	
CORPO DI FABBRICA SCORPORATO		
Centrale idrica	4,00	
Ripostiglio	7,80	

PIANO PRIMO	Sup. Netta mq.	Condizioni
Corridoio di piano	11,00	
Ingresso sala cucina alloggio 3	8,80	
Camera alloggio 3	10,80	
Wc alloggio 3	3,90	
Balcone alloggio 3	1,50	
Ingresso sala cucina alloggio 4	12,30	
Camera alloggio 4	11,20	
Wc alloggio 4	3,70	
Balconi alloggio 4	4,10	
Ingresso sala cucina alloggio 5	12,25	
Camera alloggio 5	11,00	
Wc alloggio 5	2,77	
Disimpegno alloggio 5	1,30	
Terrazza/balcone alloggio 5	13,00	
Ingresso sala cucina alloggio 6	8,12	
Camera alloggio 6	10,74	
Wc alloggio 6	3,00	
Disimpegno alloggio 6	1,40	

PIANO SECONDO	Sup. Netta mq.	Condizioni
Corridoio di piano	11,00	
Ingresso sala cucina alloggio 7	8,80	
Camera alloggio 7	10,80	
Wc alloggio 7	3,90	
Balcone alloggio 7	1,50	
Ingresso sala cucina alloggio 8	12,00	
Camera alloggio 8	11,60	
Wc alloggio 8	3,80	

Ingresso sala cucina alloggio 9	12,50	
Camera alloggio 9	11,00	
Wc alloggio 9	2,77	
Disimpegno alloggio 9	1,30	
Balcone alloggio 9	1,50	
Ingresso sala cucina alloggio 10	8,12	
Camera alloggio 10	10,74	
Wc alloggio 10	2,90	
Disimpegno alloggio 10	1,40	

PIANO QUARTO	Sup. Netta mq.	Condizioni
Corridoio di piano	8,00	
Ripostiglio 1	12,40	
Ripostiglio 2	11,55	
Ripostiglio 3	12,80	
Ripostiglio 4	3,20	

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo *sintetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.

Corpo A: Immobile ad uso alberghiero.

Con riferimento all'unità immobiliare ad uso alberghiero la valutazione del bene viene svolta con il criterio sintetico – comparativo applicando il prezzo medio di mercato. Solitamente per le strutture ricettive si adotta un metodo euro/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.

La peculiarità dell'immobile oggetto di stima è che gli alloggi presenti sono composti da dimensioni maggiori di una normale camera standard di albergo ove inciderà positivamente sul valore medio ritenuto idoneo. Nell'utilizzare questo metodo di stima è opportuno conoscere l'andamento del mercato attuale e di conseguenza le valutazioni e lo standard di compravendita di beni simili di recente vendita. Le ricerche sono state effettuate avvalendosi della collaborazione di agenzie immobiliari che operano sul settore alberghiero, ricerche sui dediti siti internet di vendite immobiliari oltre alle fonti d'informazione Agenzia del Territorio, *Borsino Immobiliare*, Rapporto primo semestre anno 2025 dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

Per quanto riguarda le caratteristiche ai fini della stima si è fatto particolare riferimento a:

- Stato di fatto dell'unità immobiliare (caratteristiche delle finiture, impianti e condizioni generali),
- La posizione in estrema vicinanza al litorale,
- Lo stato dell'essere dei precedenti edilizi depositati e le Pratiche Amministrative attivate dal Comune di Rimini.
- Limitata disponibilità di parcheggi – posti auto.

L'indagine di mercato condotta ha riscontrato che la compravendita degli edifici a destinazione turistico-ricettiva allo stato odierno è caratterizzata da notevoli quantità di offerte sul mercato in vendita ed una limitata, non che quasi nulla, richiesta di acquisto, che si riassume in una diminuzione delle trattative e conseguenti compravendite positive. E' da considerare che il valore di un immobile commerciale dipende solo ed esclusivamente dalla capacità di generare reddito, pertanto ad oggi possono risultare maggiormente appetibili le strutture aventi un numero di camere superiori alle 35/40 unità a differenza di quanto presente sull'immobile oggetto di procedura.

Si fa presente la ridotta disponibilità di posti auto di cui può usufruire l'immobile e quei pochi presenti risultano su bene comune non censibile inerente a tutto lo stabile, per lo più nella zona in cui si trova i parcheggi pubblici scarseggiano in maggior caso nel periodo estivo.

Si sottolinea lo scarso stato conservativo dell'immobile, con finiture ed impianti non di ultima generazione e mal conservati.

Si ribadisce inoltre la presenza di difformità edilizio- catastali tra lo stato di fatto rilevato al momento del sopralluogo e lo stato concessionato, per le quali è in atto un procedimento amministrativo avente lo scopo di interventi atti all'eliminazione degli abusi non sanabili e che compromettono la destinazione d'uso alberghiera, oltre alla redazione delle pratiche inerenti la sanatoria per aggiornare la rispondenza ed auspicare alla conformità.

Per quanto concerne la ricerca di comparabili da utilizzare al fine della stima, nella ricerca di beni in vendita sono emersi immobili ad uso alberghiero nelle vicinanze avendo per oggetto:

- una struttura alberghiera, con 18 camere, posta in zona limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Viserba frazione di Rimini in prima fila vicinanza mare a pochi metri, dotato di ascensore, condizioni discrete in vendita ad un prezzo € 500.000 (€ 27.800/camera),
- una struttura alberghiera a 50 metri dal mare, posta in zona limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Viserba frazione di Rimini, avente 17 camere, a pochi passi dal mare e dotato di ascensore, condizioni discrete è in vendita ad un prezzo di €680.000 (€ 40.000/camera),
- una struttura alberghiera in seconda linea dal mare ma pur sempre vicina, posta in zona limitrofa all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Viserba frazione di Rimini, avente 27 camere, a pochi passi dal mare e dotato di ascensore, condizioni discrete è in vendita ad un prezzo di €9000.000 (€ 33.300/camera),

Pertanto tenendo conto di una capacità ricettiva di 10 alloggi non considerabili di dimensioni standard di una camera d'albergo ma superiori, tenendo conto della sua posizione ottima di vicinanza al litorale, considerando le accertate difformità, stato di manutenzione non ottimale come sopra evidenziato, avendo appurato che i prezzi a camera standard (camera da letto e w.c.) nella zona considerata oscillano tra i 26.000 ed i 38.000

verrà adottato **un valore medio per alloggio/camera pari a € 31.500**

VM = n. 10 alloggio/camera x 31.500 = 315.000

Si aggiungono i rapporti prezzi come segue per gli ambienti accessori al piano quarto non considerabili alloggi alberghieri come descritto da paragrafo "Conformità urbanistico edilizia" i quali nello stato manutentivo in cui si trovano e dalle difformità riscontrate si è deciso di adottare un coefficiente pari allo 0.4 per il valore al metro quadrato.

L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare* (primo semestre 2025) indica per le attività di tipo economico commerciali in zona centrale/centro lungomare zona a mare della ferrovia valori medi compresi tra 1500,00 e 2550,00 €/mq.

I rapporti forniti da *Borsino Immobiliare* indica per le attività di tipo economico di fascia bassa, nella zona Viserba mare, valori medi compresi tra 1400,00 e 2400,00 €/mq.

Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati Nr. 3 (tre) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.

Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito, la tipologia edilizia, la posizione si assumerà per la stima degli ambienti accessori (sotto-tetto piano IV) il valore di 1400,00 €/mq.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale lordo	Coefficiente	Valore equivalente
Quarto piano	Sup. reale lorda	59,60	0,40	23,80
	Sup. reale lorda	47,90		23,80

8.2. Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, agenzie immobiliari di Bellaria – Igea Marina ed osservatori del mercato, *Borsino Immobiliare, immobiliare.it*, Rapporto secondo semestre anno 2023 dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)*.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

ID	Immobile	Numero alloggi/camere	Valore unitario	Valore complessivo
A	Albergo	10	€ 31.500,00	€ 315.000,00
Totale Valore Corpo				€315.000,00

A. Ambienti accessori

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
	Ambienti accessori	23,80 mq	€ 1.400,00	€33.300,00
Totale Valore Corpo				€33.300,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
A	Albergo	10	€ 31.500,00	€ 315.000,00
	Ambienti accessori	23,80 mq	€ 1.400,00	€33.300,00
Totale Valore				€348.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo intero

€348.000,00

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, 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.
intero

- €34.800,00



8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 313.200,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la Relazione di Perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento all'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 27 pagine, oltre gli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
3. Autorizzazioni edilizie
4. Titoli di provenienza;
5. Documentazione anagrafica iscrizione C.C.I.A.A.;
6. Documentazione edilizia Pratica Amministrativa Reg. 1357/2015
7. Documentazione ipotecarie;
8. Documentazione inquadramento urbanistico;
9. Estratto Agenzia delle Entrate contratti di locazione.

Relazione lotto unico creata in data 10/02/2026

il perito
Ing. Giacomo Ragni