

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Forzata
promossa da:

XXX
contro
XXX

N. Gen. Rep. **00056/25**

Giudice D.ssa **Giorgia Bertozzi Bonetti**
Custode Giudiziario avv. **Fabio Mariani**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forli-Cesena e Rimini al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDUCST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

ASTE
GIUDIZIARIE®

email: cristian.guidi74@gmail.com

Beni in Rimini(Rimini) via Napoli n.3
Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato "XXX" sito in via Napoli n. 3 loc. Viserba, comune di Rimini (Rimini). L'immobile è così composto: piano interrato, cantina; piano terra adibito a sala da pranzo/colazioni, sala tv con angolo reception e bar, servizi igienici per i clienti, disimpegno, cucina, bagno per il personale, veranda retro cucina; piano primo e secondo adibiti a camere da letto per gli ospiti; piano terzo adibito a ripostiglio. La capacità ricettiva è di n.14 camere per gli ospiti, tutte dotate di bagno personale. Una scala interna collega tra loro i vari piani. La corte al piano terra risulta pari a circa 95 m² e non è provvista di parcheggio privato interno. Sul fronte strada della corte, in adiacenza al fabbricato, è presente una pergola in legno, con copertura in telo impermeabile. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in scarso stato di manutenzione e l'attività cessata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 122 m² al piano interrato, di circa 154 m² al piano terra, di circa 160 m² al piano primo e secondo, ripostigli al piano terzo (sottotetto) di circa 60 m², oltre a balconi al P1 e P2 per complessivi circa 34 m², veranda terrazzo al piano terra di circa 15 m², pergola di circa 8 m² al piano terra, corte esterna di circa 95 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 48 mappale 82 subalterno 7 categoria D/2, rendita: € 5.740,00.
Confini: viale Napoli, sub 8, particelle 75, 76, 83.
- terreni: foglio 48 mappale 82 categoria Ente Urbano, superficie 454 m².
Confini: viale Napoli, sub 8, particelle 75, 76, 83, 91, 92, 93.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il Ctu attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa ed idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate e l'estratto di mappa, la planimetria catastale (allegato 2).

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE: L'immobile è di proprietà di persona giuridica.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: Turistico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: scuole (buono), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), spiaggia (ottimo), farmacia (discreto).
la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Bellaria le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della costa adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valmarecchia; Repubblica di San Marino.
- Collegamenti pubblici (km): autobus (300 m), ferrovia (1 km), autostrada (8 km), aeroporto (12 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta nella disponibilità della parte debitrice. E' stata richiesta visura per esistenza di contratti di locazione al competente ufficio dell'Agenzia delle Entrate, ma ad oggi non si è ancora ricevuta risposta.

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 a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX società cooperativa per azioni** con sede in Matera (domicilio ipotecario eletto presso l'agenzia di Rimini in via Dario Campna n.81), **contro XXX. con sede in Rimini di XXX. con sede in Rimini**, a firma di notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini in data 08 novembre 2010 ai nn. 29836/12560 di repertorio iscritta a Rimini in data 12/11/2010 Reg. Part. 4059.
importo ipoteca: 700.000,00 €
importo capitale: 350.000,00 €.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX s.r.l. con sede in Milano** (domicilio ipotecario eletto non citato, codice fiscale 11912920961, indirizzo C.so Vittorio Emanuele II n. 24/28 – Milano) **contro XXX s.r.l. con sede in Santarcangelo di Romagna** per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 21/05/2025 Reg. Gen. 7791 e Reg. Part. 5532.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 per diritti e imposte 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 art 4059	€ 700.000,00		€ 35,00	€ 35,00
pignoramento Art. 5532			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 08/02/26, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1 *Conformità urbanistico edilizia:* sono state rilevate diverse difformità dall'ultimo titolo edilizio agli atti.

1. Modifiche sulle partizioni interne interessanti tutti i piani.
2. Al PS1 diversa altezza interna. L'altezza è indicata, nell'ultimo titolo edilizio interessante il piano seminterrato (concessione in sanatoria) come variabile da 1,60 a 1,90 m, da rilievo dei luoghi risulta variabile da 1,57 a 1,76 m.
3. Diversa conformazione di alcuni balconi.
4. Al P3 diversa distribuzione dei tamponamenti interni (in cartongesso).
5. Presenza di pergola al PT con telo impermeabile.
6. Presenza di veranda con tamponamenti verticali al PT retro cucina.

Regolarizzazione:

- Le difformità di cui al punto 1-2-3-4 sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria prevedendo un costo di € 10.000,00. Il PS1 è in gran parte al grezzo, mentre nella porzione più alta risulta essere stato pavimentato il che potrebbe aver influito sull'altezza utile interna.
- Per le difformità di cui al punto 4-5, riguardo la pergola occorre sostituire il telo impermeabile esistente con telo permeabile, mentre riguardo la veranda occorre rimuovere gli infissi e i tamponamenti verticali che hanno trasformato la tettoia sul retro cucina in veranda. La veranda risulta in pessimo stato, soprattutto la copertura risulta fortemente ammalorata e non è stato possibile escludere anche la presenza di materiali contenenti amianto. Pertanto, in via prudenziale, il costo di tali operazioni si stima pari a € 10.000,00.

Le indicazioni tecniche e i costi sopra riportati sono stati desunti sulla base della documentazione ufficiale reperita; in ogni caso, andranno preventivamente verificate dal potenziale aggiudicatario presso i competenti uffici e con proprio tecnico di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale:* le planimetrie agli atti risultano difformi dallo stato di fatto; tali difformità non incidono sulla rendita catastale. In considerazione del fatto che dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale [vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e)] si ritiene di non dover presentare alcuna pratica catastale di aggiornamento.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX s.r.l. con sede in Santarcangelo di Romagna, proprietaria per la quota di 1/1 dal 02/03/2016 ad oggi in forza di atto di compravendita a firme dal notaio Vincenzo Minichini di Savignano sul Rubicone, trascritto a Rimini in data 07/03/2016 Reg. Gen. 2879 e Reg. Part. 1773.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 08/11/2010 al 02/03/2016 **XXX**. con sede in Rimini, proprietaria per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita del 08 novembre 2010 n 29835/12559 di repertorio notaio Bernardi Fabbrani Pietro di Rimini, trascritto a Rimini il 12 novembre 2010 Reg. Gen. 4974 e Reg. Part. 9968;

Da data antecedente il ventennio al 08/11/2010 **XXX** nata a Rimini il 21/03/1953 e **XXX** nata a -Rimini il 12/12/1946 per la quota di ½ ciascuno:

per la quota di 1/3 ciascuno in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge in morte di **XXX** nata a Rimini il 23/05/1923, ivi deceduta il 08/04/1976, presentata all'ufficio del registro di Rimini, denuncia 76 volume 298, trascritta a Rimini il 11/07/1977 all'art. 3973;

per la quota di 1/6 ciascuno in forza di dichiarazione di successione devoluta per legge in morte di **XXX** nata a Rimini il 11/08/1948, ivi deceduta il 14/06/1998, presentata all'ufficio del registro di Rimini, denuncia 12 volume 14, trascritta a Rimini il 21/10/2000 all'art. 8675. N.B. Accettazione tacita di eredità trascritta in data 12/11/2000 al n.9969 di formalità, Pubblico ufficiale notaio Bernardi Fabbrani Pietro Repertorio 29835/12559 del 08/11/2010.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n 1045/58 del 8/8/1958 per costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione.

P.E. n 1541/66 del 11/10/1966 per cambio destinazione d'uso a locanda estiva.

PE 1207/1991 del 12/11/1991 prot. 31020 per modifiche aperture esistenti e creazione di nuove aperture ai vari piani.

SCIA n. 674/2000 prot. 146472B del 29/06/2000 per adeguamento alla normativa di prevenzione incendi.

Articolo 26 n. 837/2001 del 19/11/2001 per opere interne.

P.E. n 988/2019 CILA ai sensi della Legge 15/2013 per opere di manutenzione straordinaria.

C.E. in sanatoria ex legge 28/02/1985 N. 47, prot. N. 160283, Reg n 13206 del 04/09/2003 per opere abusive realizzate al fabbricato sito in via Napoli 3.

L'immobile è stato dichiarato agibile dal Comune di Rimini con licenza n 249/59 del 06/05/1959 e n.195 /67 del 06/05/1967. La sopra descritta concessione in sanatoria costituisce altresì certificato di usabilità/abitabilità e/o agibilità dei locali condonati.

Descrizione albergo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato "XXX" sito in via Napoli n. 3 loc. Viserba, comune di Rimini (Rimini).

L'immobile è così composto: piano interrato, cantina; piano terra adibito a sala da pranzo/colazioni, sala tv con angolo reception e bar, servizi igienici per i clienti, disimpegno, cucina, bagno per il personale, veranda retro cucina; piano primo e secondo adibiti a camere da letto per gli ospiti; piano terzo adibito a ripostiglio. La capacità ricettiva è di n.14 camere per gli ospiti, tutte dotate di bagno personale. Una scala interna collega tra loro i vari piani. La corte al piano terra risulta pari a circa 95 m² e non è provvista di parcheggio privato interno. Sul fronte strada della corte, in adiacenza al fabbricato, è presente una pergola in legno, con copertura in telo impermeabile. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in scarso stato di manutenzione e l'attività cessata.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 122 m² al piano interrato, di circa 154 m² al piano terra, di circa 160 m² al piano primo e secondo, ripostigli al piano terzo (sottotetto) di circa 60 m², oltre a balconi al P1 e P2 per complessivi circa 34 m², veranda terrazzo al piano terra di circa 15 m², pergola di circa 8 m² al piano terra, corte esterna di circa 95 m².

La costruzione dell'immobile è iniziata nel 1958, si sono poi succeduti vari interventi edilizi fino al 2019. L'altezza interna è variabile: PS1 da 1,57 a 1,76 m; PT altezza pari a 3,15 m; P1 e P2 altezza 3,05 m; P3 (sottotetto) altezza variabile da 0,60 m a 2,00 m.

Destinazione Urbanistica

Il RUE, ultima variante specifica ai sensi dell'art. 4 comma 4 della L.R.24/2017 approvata con Del. C.C. n. 9 del 25/03/2021, fa ricadere la zona nei - Sub-ambiti AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva normati dall'Art. 59, Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE.

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- Fondazioni:* tipologia: non verificabili.
- Strutture verticali:* in c.a.; condizioni: discrete.
- Solai:* in laterocemento; condizioni discrete.
- Componenti edilizie e costruttive:**
- Infissi esterni:* tipologia: legno con vetro singolo; al PT in parte anche scorrevoli; protezione con serrande avvolgibili in pvc; condizioni scarse. AL P1 1 camera con infissi in PVC e vetro camera.
- Infissi interni:* tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni mediocri.
- Pareti esterne:* materiale: muratura in mattoni pieni o semipieni, rivestimento intonaco ; condizioni mediocri.
- Pavim. interna:* materiale: in parte ceramica, piastrelle, ed in parte piastrelle in graniglie effetto sale e pepe, condizioni sufficienti.
- Pavim. Esterna* materiale: piastrelle (corte); condizioni: pessime; condizioni pessime.
- Impianti**
- Ascensore:* assente.
- Termico:* privo di impianto di riscaldamento invernale.
- Caldaia:* impianto per acqua calda sanitaria (ACS) con boiler a camera aperta da 31,40 kw, alimentato a gas metano.
- Elettrico:* tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.
- Idrico:* tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.
- Gas:* tipologia: sottotraccia, alimentazione metano; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.
- Condizionamento:* solo al P1 in alcune camere; gli altri piani sono risultati privi di condizionamento.

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

Locali al piano S1	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
cantina	29,33	1,72	mediocri	
cantina	58,38	1,57	al grezzo	
vano scala	9,34		mediocri	
disimpegno	4,48	1,76	mediocri	
Totale al piano S1	101,53			122,83

Locali al piano T	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
sala da pranzo	56,53	3,15	mediocri	
disimpegno	4,8	3,15	mediocri	
disimpegno	4,51	3,15	mediocri	
soggiorno	26,46	3,15	mediocri	
anti	1,34	3,15	mediocri	
wc	4,14	3,15	mediocri	
cucina	24,13	3,15	mediocri	
disimpegno	1,77	3,15	mediocri	
anti	1,7	3,15	mediocri	
wc	1,95	3,15	mediocri	
vano scala	5,34		mediocri	
veranda*	15,03	2,92-3,38	scarse	
tettoia*	7,9	3	mediocri	
Totale PT (senza tettoie)	132,67			153,96
Corte esterna (con tettoie)	136,33		scarse	

*le superfici della veranda e della tettoia/ pergola sul fronte non sono state conteggiate nel totale della superficie coperta. LA superficie della corte esterna risulta comprendere anche la pergola e la veranda.

Locali al piano 1	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera1	12,46	3,05	mediocri	
wc	3,93	3,05	discrete	
camera2	9,92	3,05	mediocri	
wc	3,38	3,05	discrete	
disimpegno	5,45	3,05	discrete	
camera3	21,38	3,05	discrete	
wc	2,47	3,05	discrete	
disimpegno	8,73	3,05	discrete	
ripostiglio	1,76	3,05	discrete	
disimpegno	7,92	3,05	discrete	
camera4	11,14	3,05	discrete	
wc	2,2	3,05	discrete	
camera5	9,46	3,05	discrete	
wc	2,22	3,05	discrete	
camera6	10,26	3,05	discrete	
wc	2,22	3,05	discrete	
camera7	8,67	3,05	discrete	
wc	2,54	3,05	discrete	
vano scale	9,65			
	135,76			160,64
balconi	17,3		mediocri	

Locali al piano se- condo	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera8	12,46	3,05	mediocri	
wc	3,92	3,05	mediocri	
camera9	9,92	3,05	mediocri	
wc	3,38	3,05	mediocri	
disimpegno	5,45	3,05	mediocri	
camera10	21,38	3,05	mediocri	
wc	2,47	3,05	mediocri	
disimpegno	8,73	3,05	mediocri	
ripostiglio	1,71	3,05	mediocri	
disimpegno	7,92	3,05	mediocri	
camera11	12,28	3,05	mediocri	
wc	2,18	3,05	mediocri	
camera12	8,28	3,05	mediocri	
wc	2,22	3,05	mediocri	
camera13	10,26	3,05	mediocri	
wc	2,22	3,05	mediocri	
camera14	8,63	3,05	mediocri	
wc	2,59	3,05	mediocri	
vano scale	9,65		mediocri	
Totale al piano 2	135,65			160,58
balconi	17,35		scarse	

Locali al piano 3	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
Ripostiglio	32,45	0,60-1,50	al grezzo	
Ripostiglio*	11,75	0,60-2,00	discrete	
Ripostiglio*	15,77	0,60-2,00	discrete	
disimpegno	4,11		mediocri	
vano scala	9,71		al grezzo	
Totale al piano 3	73,79			154,02
Totale al piano (PS1-PT-P1-P2-P3)	579,40			888,36

*i ripostigli presentano dei tamponamenti in cartongesso che impediscono l'accesso alle porzioni più basse; le misure sono riferite alla configurazione interna rilevata durante l'accesso.

Classe energetica dell'unità rif punto A: L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta dotata di attestato di certificazione energetica scaduto il 28/10/2020. Tale attestato scaduto non assegnava classe energetica poiché l'edificio risultava privo di impianto termico. Il nuovo Attestato di Prestazione Energetica è in corso di redazione. Non appena sarà ultimato sarà cura del sottoscritto comunicarne i dati.

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 sotto precisate. L'indagine di mercato ha evidenziato una diminuzione delle trattative di compravendita relative a strutture alberghiere dovute all'attuale crisi economica ed alla ridotta disponibilità di finanziamenti da parte degli istituti di credito. Una ricognizione di recenti annunci di vendita di strutture ricettive simili a quella in trattazione ha portato ad identificare valori a camera variabili tra € 16.000,00 e € 30.000,00 a camera, in base allo stato di conservazione. L'analisi delle vendite in aste giudiziarie per beni simili a quello in trattazione ha fatto emergere due strutture di dimensioni decisamente superiori a quella in esame, con valori a camera compresi tra 11.000,00 e 25.000,00 (RG185/2020 e RG 160/2022). Nel caso specifico l'immobile si trova a pochi passi dal mare in una frazione vocata alla ricettività turistica. Lo stato di conservazione della struttura è scarso. Occorre altresì considerare la necessità di una ristrutturazione che possa adeguare la struttura sia in termini di comfort, di impianti tecnologici, migliorando anche l'aspetto estetico ed energetico dell'immobile, altrimenti non più competitivo sul mercato turistico. La mancanza di un parcheggio privato per i clienti della struttura rappresenta un limite all'appetibilità. Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile, della necessità di interventi di ristrutturazione a carico sia dell'immobile che degli impianti tecnici, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 25.000,00 a 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: mercato della zona, Tecnocasa, 1° Rapporto 2025 Omi, borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base al valore camera:

Destinazione	Numero camere	Valore unitario	valore complessivo
Albergo	14	€ 25.000,00	€ 350.000,00
Totale	14		€ 350.000,00

- Valore corpo:	€ 350.000,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 350.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 350.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	N camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	14	€ 350.000,00	€ 350.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazione edilizia in sanatoria (vedi quanto riportato al precedente punto 4.3):	€ 10.000,00
Ripristino dei luoghi relativamente alla tettoia pergola sul fronte e alla veranda sul retro:	€ 10.000,00

Valore al netto delle decurtazioni: € 330.000,00

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per l'assenza di garanzia per vizi occulti: € 33.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 297.000,00

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

1. documentazione fotografica
 - 1.1. Lotto 001
2. documentazione catastale
 - 2.1 Visure e planimetrie
 - 2.2 Edm
3. documentazione conservatoria
 - 3.1. aggiornamento dell'elenco sintetico delle formalità.
4. documentazione urbanistico – edilizia
 - 4.1 Precedenti edilizi
 - 4.2 Rilievo SF
5. Altra documentazione (Atti provenienza)

Data 11/02/2026

il perito
Dott. Cristian Guidi