

Esecuzione Forzata

Promossa da

BCC NPLS 2019 SRL

contro

OMISSIS

N. Gen. Rep. 79/2024

Giudice: **Dr. CORVETTA MARIA CARLA**

Custode Giudiziario: **DOTT. MONTEVECCHI NICOLA**

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Valloni Stefano

iscritto all'Albo Geometri della Provincia di Rimini al n. 1388

iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n.39/2014

C.F. VLLSFN77E15H294Q – P. IVA 03416880403 (Studio A)

con studio in Rimini (RN) - Via Covignano n.221/a - telefono: 0541 752307 - cellulare: 335 5235831

email: stefanovalloni@studioa.ws - pec: stefano.valloni@geopec.it

Beni in Comune di RIMINI (RN)
VIALE ALFREDO CATALANI n.1
C.F.: Foglio 48, Part. 602, Sub. --
Lotto UNICO

1. IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato urbano ad uso STRUTTURA RICETTIVA sito nel Comune di RIMINI (RN), Via Alfredo Catalani n.1;
e precisamente:

- **ALBERGO** costituito da cinque piani fuori terra, di cui quello interrato utilizzato a servizi, mentre il rialzato ad ingresso, sala da pranzo e cucina con dispensa, i piani primo e secondo sono dedicati alle camere per l'accoglienza e il piano terzo ad uso ripostigli con due locali ad uso wc; nella piccola corte pertinenziale è presente un accessorio ad uso ripostiglio che attualmente è in disuso per il disordine e l'accatastamento vario all'interno dei locali, ma dalla presenza di un certo tipo di mobilio si presume che in passato abbiamo avuto un uso improprio a locali abitativi (come riscontrato nella pratica amministrativa comunale "Procedimento Repressivo n.4169/2022 del 17/02/2023").

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono STRUTTURA RICETTIVA per il corpo principale e SERVIZI per il corpo staccato.

All'interno della particella catastale non sono presenti altri subalterni, di conseguenza non esistono parti comuni con altre unità immobiliari e quindi non esiste agli atti un elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni), si veda allegati 2.4.1 e 2.4.2.

L'unità immobiliare in oggetto, sviluppa una superficie lorda di circa 1.075 mq, di cui 271 mq ad uso servizi (piano interrato e piano terzo/sottotetto), 149 mq di servizi alberghieri quali ingresso (hall), wc, soggiorno e cucina con dispensa al piano terra, 288 mq ad uso camere ai piani primo e secondo (compreso dello spazio usato come spazio privato dal gestore), 87 mq di balconi/terrazzi, 29 mq di accessori esterni (superficie utilizzabile dopo la necessaria demolizione vedere art.4.3) e 251 mq di corte.

Identificazione al **Catasto Fabbricati**:

Intestati:

OMISSIS, C.F.: OMISSIS

Proprietà 1/3

OMISSIS, C.F.: OMISSIS

Nuda proprietà' 2/3

OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Usufrutto 1/3

Unità immobiliari:

- ✓ Foglio 48, Particella 602, **Sub. --**, VIALE ALFREDO CATALANI n.1, Piano S-T-1-2-3, z.c. 2, categoria **D/2**, rendita € 6.817,00

Coerenze: Part.415, Part.420, Part.2358

Area pertinenziale del fabbricato di superficie inferiore a mq 5.000, identificata nel Catasto Terreni al Foglio 48, particella 602, qualità/classe Ente Urbano, superficie 440 mq.

Alla verifica eseguita dallo Stimatore la documentazione ex Art. 567 C.P.C. è risultata completa ed idonea.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il debitore Sig. OMISSIS risulta sposato con la Sig.ra OMISSIS, nata a Rimini (RN) il 02/04/1956, in regime di separazione dei beni come da Certificato di stato libero/Estratto per riassunto dell'atto di nascita rilasciato dal Comune di Rimini (RN) in data 14/11/2024; la Sig.ra OMISSIS (intestataria catastale) risulta deceduta a Rimini il 01/06/2020 come da Certificato di Morte rilasciato dal Comune di Rimini (RN) in data 14/11/2024.

La relativa certificazione di stato civile (estratto per riassunto dell'atto di nascita, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e il certificato di morte) è allegata alla presente al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: periferica, residenziale e ricettiva, a traffico limitato con parcheggi sufficienti.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), biblioteca (sufficiente), campo da tennis (discreto), campo da calcio (sufficiente), centro commerciale (discreto), centro sportivo (discreto), cinema (sufficiente), farmacie (discreto), municipio (discreto), musei (sufficiente), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedali (discreto), palestra, (discreto), palazzetto dello sport (sufficiente), piscina, (discreto), polizia (discreto), scuola elementare (sufficiente), scuola materna (sufficiente), scuola media inferiore (sufficiente), scuola media superiore (sufficiente), spazi verdi (discreto), supermercato (sufficiente), teatro (sufficiente), università (sufficiente), verde attrezzato (sufficiente) e vigili del fuoco (sufficiente).

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

Caratteristiche zone limitrofe: Residenziale e ricettiva, le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Arenile del Mare Adriatico a circa 0,50 Km (linea d'aria), le attrazioni storiche presenti sono: Centro Storico di Rimini a circa 3 Km, Bellaria a circa 5 Km, Santarcangelo di R. a circa 8 Km, e vari Borghi Antichi posti nell'entroterra in un raggio di circa km 35/40.

Collegamenti pubblici aeroporto internazionale di Rimini a circa km 9, autobus di linea a circa 200 mt, autostrada a circa km 6, stazione ferroviaria a circa 1,50 Km, filobus (assente), metropolitana (assente), porto a circa km 2, superstrada a circa km 1, tangenziale (assente), tram (assente).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede del sopralluogo (per la rilevazione metrica del fabbricato) eseguito il 27/01/2025, l'immobile risulta occupato dal Sig. OMISSIS, in qualità di proprietario.

A seguito di richiesta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Rimini, in merito alla presenza di eventuali contratti di locazione, è emerso che relativamente all'immobile pignorato non esiste alcun contratto (vedi Allegato n. 5)

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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale:
Nessuna

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

4.1.4. Altre limitazioni d'uso/patti e condizioni: **Nessuna**

4.1.5. Servitù: **Nessuna**

4.1.6. Convenzioni urbanistiche: **Nessuna**

4.1.7. Atti unilaterali d'obbligo: **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 (Attiva) derivante da Atto Notarile pubblico a favore di **BANCA DI RIMINI CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA**

con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 00150670404, contro

OMISSIS, , C.F.:OMISSIS Nuda proprieta' 1/1

OMISSIS, , C.F.: OMISSIS, Usufrutto 1/1

in forza di atto pubblico a firma del Notaio BERNARDI FABBRANI PIETRO del 23/04/2007, Rep. n. 24312/9085, iscritta a Rimini il 26/04/2007, registro particolare n.1656, registro generale n.7438

importo ipoteca: € 500.000,00

importo capitale: € 250.000,00

Ipoteca legale (attiva) derivante da Iscrizione Ai Sensi Art.77 Dpr 602/73 Mod. Da D.Lgs 46/99 E Da D.Lgs 193/01 a favore di **CORIT - RISCOSSIONI LOCALI**

SPA con sede in RIMINI (RN), c.f./p.iva 91101300407 contro

OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Usufrutto 1/3

in forza di atto emesso da CORIT RISCOSSIONI LOCALI SPA del 07/04/2010, Rep. n. 1336/1, iscritta a Rimini il 14/04/2010, registro particolare n.1371, registro generale n.5654

importo ipoteca: € 17.376,54

importo capitale: € 8.688,27

Ipoteca legale (attiva) derivante da Iscrizione Ai Sensi Dell'art. 77 D.P.R. 602/1977 E Art. 4 D.L. 209/2002 Conv. L. 265/2002 a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede in RAVENNA (RA), c.f./p.iva 02241250394 contro

OMISSIS, , C.F.:OMISSIS Nuda proprieta' 100/100

in forza di atto emesso da SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI del 21/12/2010, Rep. n. 205, iscritta a Rimini il 27/12/2010, registro particolare n.4634, registro generale n.20290

importo ipoteca: € 19.906,68

importo capitale: € 9.953,10

Ipoteca legale (attiva) derivante da Ruolo (rif. Dell'art. 77 D.P.R. 602/1973) a favore di **EQUITALIA CENTRO S.P.A.** con sede in FIRENZE (FI), c.f./p.iva 03078981200 contro

OMISSIS, , C.F.: OMISSIS Nuda proprieta' 100/100

in forza di atto emesso da EQUITALIA CENTRO S.P.A. del 18/03/2013, Rep. n. 636/13713, iscritta a Rimini il 21/03/2013, registro particolare n.639, registro generale n.4205

importo ipoteca: € 41.898,20

importo capitale: € 20.949,10

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione (attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede in RAVENNA (RA), c.f./p.iva 02241250394, contro **OMISSIS**, , C.F.: OMISSIS Nuda proprieta' 100/100

in forza di atto emesso da SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI del 17/07/2017, Rep. n. 357, iscritta a Rimini il 19/07/2017, registro particolare 1726, registro generale n.9567

importo ipoteca: € 46.676,52

importo capitale: € 23.338,26

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione (attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede in RAVENNA (RA), c.f./p.iva 02241250394, contro **OMISSIS**, , C.F.: OMISSIS Nuda proprieta' 100/100

in forza di atto emesso da SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI del 04/10/2019, Rep. n. 523, iscritta a Rimini il 07/10/2019, registro particolare 2350, registro generale n.14735

importo ipoteca: € 57.357,48

importo capitale: € 28.678,74

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione (attiva) derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A.** con sede in RAVENNA (RA), c.f./p.iva 02241250394, contro OMISSIS, , C.F.: OMISSIS Nuda proprieta' 2/3
in forza di atto emesso da SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI del 03/11/2022, Rep. n. 645, iscritta a Rimini il 07/11/2022, registro particolare 2953, registro generale n.17185
importo ipoteca: € 107.695,44
importo capitale: € 53.847,72

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto giudiziario a favore di **BCC NPLS 2019 S.R.L.** con sede in CONEGLIANO (TV), c.f./p.iva 05033050260, contro OMISSIS, C.F.: OMISSIS Proprieta' 1/1
in forza di atto giudiziario a firma Unep c/o Tribunale di Rimini, c.f. 820094 10406, del 29/06/2024 Rep.n.2122, trascritto a Rimini (RN) in data 26/08/2024 registro particolare 9296, registro generale n.12803
Domicilio ipotecario eletto: Via G.B. Pontani n.14 Perugia (PG), Avv. Lorenzo Camussi

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna**

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 2.560,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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 | € 500.000,00 | - | € 35,00 | € 35,00 |
| ipoteca legale | € 17.376,54 | € 87,00 minimo € 200,00 | € 94,00 | € 294,00 |
| ipoteca legale | € 19.906,68 | € 100,00 minimo € 200,00 | € 94,00 | € 294,00 |
| ipoteca legale | € 41.898,20 | € 209,00 | € 94,00 | € 303,00 |
| ipoteca conc. Amm./riscossione | € 46.676,52 | € 233,00 | € 94,00 | € 327,00 |
| ipoteca conc. Amm./riscossione | € 57.357,48 | € 287,00 | € 94,00 | € 381,00 |
| ipoteca conc. Amm./riscossione | € 107.695,44 | € 538,00 | € 94,00 | € 632,00 |
| pignoramento | | | € 294,00 | € 294,00 |
| TOTALE | | | | € 2.560,00 |

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi; saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico e copia delle formalità, aggiornato al 11/03/2025, sono allegati al n. 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto rappresentato negli atti autorizzativi comunali di seguito elencati (ed in particolare nell'elaborato grafico in atti presente all'interno dell'istanza di condono):

- Prog. n.1575/1969 del 06/12/1969
- Abitabilità n.574/1971 del 04/06/1971
- Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.14455 del 01/04/1986 prot.n.34784 (non rilasciato, ancora in corso di definizione per la richiesta di cambio di destinazione d'uso da residenza a struttura ricettiva)
- Procedimento Repressivo n.4169/2022 del 17/02/2023 (con avvio del procedimento in data 29/03/2023)

e lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente, rilevato in sede del sopralluogo eseguito il 27/01/2025 (per la rilevazione metrica del fabbricato), sono emerse alcune difformità come di seguito elencate.

*Nota/Precisazione: Le opere abusive oggetto dell'istanza di Condono Edilizio Legge n.47/'85 Reg.n.14455, sono relative alla richiesta di **cambio di destinazione d'uso da civile abitazione a struttura ricettiva** (oltre ad ampliamenti ed aumenti di altezza in alcuni piani, come meglio descritti fra la documentazione agli atti).*

Anche se tale istanza non è stata ancora rilasciata dal Comune di Rimini, in quanto carente di documentazione (elaborato grafico revisionato, relazioni, certificato di idoneità statica, etc ...), fra cui il pagamento di diritti segreteria, oblazione e oneri urbanizzazione secondaria, per un importo pari a € 8.258,64 (definiti fino al 31/03/2025, insieme al funzionario comunale al quale è stata assegnata l'istruttoria per la definizione dell'istanza) oltre a rivalutazione, calcolabile solo al momento del pagamento; il sottoscritto ritiene che la destinazione ricettiva sia di fatto acquisita, in quanto esistente, stante la documentazione agli atti, fin dal 1970 (si veda inoltre atto notorio con attestazione data abusivi all'interno della pratica di condono).

Di conseguenza, le difformità sopra descritte, non vengono prese in considerazione nel giudizio di conformità urbanistico-edilizia, ma si dovrà obbligatoriamente, ottemperare alla conclusione dell'iter amministrativo.

Difformità Piano Interrato:

- 1) lieve modifica alle partizioni interne su murature non portanti

Difformità Piano Terra dell'accessorio esterno in muratura lato Nord (insistente in parte sulla fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora):

- 2) realizzazione di nuovo manufatto in muratura ad uso ripostiglio/lavanderia, sul retro a confine con altra proprietà, nel sedime della vecchia scala esterna in ferro
- 3) spostamento della scala in ferro d'accesso alla terrazza, oggi sita sul fianco lato nord
- 4) parziale ampliamento della terrazza superiore come sbarco della nuova scala d'accesso
- 5) trasformazione della porta in finestra nel locale utilizzato impropriamente a camera
- 6) i locali ad uso ripostigli risultavano arredati impropriamente a civile abitazione, non utilizzati da tempo
- 7) realizzazione di porta di collegamento interna fra due locali
- 8) realizzazione di pareti interne per la creazione del wc

nota: una porzione dovrà essere demolita in quanto insistente nella fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora (come prescritto e rappresentato nel parere del Consorzio di Bonifica presente all'interno della pratica di condono edilizio) vedere elaborato all'allegato 4.3.3.

Difformità Piano Terra dell'accessorio esterno in lamiera lato Sud/Est (insistente sulla fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora):

- 9) lieve difformità interna per la presenza di una parete (rilevata una sagoma rettangolare anziché a trapezio)
- 10) diversa altezza interna

nota: dovrà essere totalmente demolito in quanto insistente nella fascia di rispetto dello scolo consorziale Sacramora (come prescritto nel parere del Consorzio di Bonifica presente all'interno della pratica di condono edilizio) vedere elaborato all'allegato 4.3.3.

Piano Terra – Area esterna:

- 11) realizzazione di struttura in ferro ad uso pergolato, in parte appoggiata a terra con dei pilastri e in parte ancora al fabbricato, delle dimensioni lorde di circa mt (2.83x12.00) = 33.96 mq

Piano Primo:

- 12) Lieve difformità per realizzazione di piccole porzioni di pareti interne, nella camera del gestore
- 13) Lieve difformità per la presenza di porzione di muratura nella camera in aderenza agli spazi usati dal gestore delle dimensioni di circa cm.20x70
- 14) Lievi difformità per errata rappresentazione grafica delle ringhiere di parapetto ai balconi (lato Sud)

Piano Secondo:

- 15) Lievi difformità per errata rappresentazione grafica delle ringhiere di parapetto ai balconi (lato Sud)
- 16) Mancata rappresentazione della separazione del balcone (lato Nord) con elementi in ferro

Piano Terzo:

- 17) Presenza di due lucernai nel corridoio delle dimensioni circa di cm.40x60
- 18) I locali ad uso ripostiglio risultavano arredati impropriamente come camere, non utilizzate da tempo

Da informazioni assunte è emerso quanto segue:

- *Le quote esterne sono da considerarsi in “tolleranza” ai sensi della L.R.n.23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.*
- *Le difformità di cui ai punti 1), 5), 7), 8), 12), 16) e 17) risultano sanabili, previa presentazione di pratica edilizia in sanatoria, a condizione che vengano ottenuti tutti i necessari pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari in riferimento alla tipologia dell’opera e alla sua destinazione d’uso;*
- *Le difformità di cui ai punti 13), 14), 15) rientrano nella “Tolleranza” di cui all’art. 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 e succ. modif. ed integrazioni.*
- *Le difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 6), 9), 10), 11), 18) non sono sanabili, per cui dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi così come autorizzato;*

Si precisa che:

- **le indicazioni sopra riportate sono puramente indicative e non comprendono eventuali ulteriori problematiche di tipo sismico;**
- **la possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque accertate e concordate presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell’effettiva regolarizzazione; in alternativa, ove possibile, può essere eseguita la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in conformità al titolo edilizio rilasciato;**

- rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;
- la verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero fabbricato e delle parti comuni.

4.3.2 Conformità catastale:

Non Conforme

Dal raffronto tra quanto indicato nella planimetria e nella visura del Catasto Fabbricati, depositate agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, qui allegate al n.ro 2, e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo eseguito il 27/01/2025, sono emerse alcune difformità, come meglio citate al precedente articolo 4.3.1.

In considerazione del fatto che:

- le difformità di cui ai punti 1), 5), 7), 8), 12), 13), 14), 15), 16), 17), non incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale (vedi circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e);
- le difformità di cui ai punti 2), 3), 4), 6), 9), 10), 11), 18) non vengono prese in considerazione, perché opere da demolire/ripristinare in quanto non sanabili.

Il sottoscritto Perito Stimatore ritiene che **al momento NON sia necessario eseguire l'aggiornamento catastale** in quanto le difformità sopra citate non incidono sull'incremento del valore di rendita e inoltre considerando come metodologia di stima catastale del fabbricato ai fini della rendita, il parametro euro/camera e non essendo queste quest'ultime cambiate di numero (12) rispetto all'accatastamento in atti, si ritiene tuttora valida la rendita assegnata precedentemente.

Preciso, che sarà necessario un aggiornamento catastale tramite variazione Docfa (catasto fabbricati), con preliminare pratica di Tipo Mappale in demolizione (catasto terreni), solo nel momento in cui saranno effettuate le demolizioni descritte al punto 4.3.1 e in quella occasione saranno apportate le correzioni delle difformità rilevate e sopra descritte; il tutto è comunque necessario alla conclusione dell'iter amministrativo legato alla chiusura del Condono Edilizio in itinere.

Nota: La ditta intestataria in atti non corrisponde alla realtà in quanto manca la riunione di usufrutto a favore del Sig. OMISSIS a seguito del decesso della Sig.ra OMISSIS avvenuto il 01/06/2020.

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,
relative all'ultimo biennio: -----

RIF. Amministratore: CONDOMINIO NON COSTITUITO

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

Da verifiche effettuate presso il sito internet "S.a.c.e. Sistema Accreditamento Certificazione Energetica" della Regione Emilia-Romagna, l'unità immobiliare pignorata risulta non dotata dell'Attestato di Prestazione Energetica

Il sottoscritto stimatore, previa autorizzazione del G.E., resta a disposizione a redigere eventualmente l'A.P.E. per una spesa imponibile pari a Euro 350,00 oltre a spese di registrazione e oneri di legge come stabilito nel decreto di conferimento dell'incarico.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

7.1 Attuali proprietari:

Dal 23/04/2007 all'attualità:

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Proprieta' 1/3

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Usufrutto 1/3

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Nuda proprieta' 2/3

in forza di atto pubblico (compravendita) Notaio Fabbrani Pietro Rep.n.24311, trascritto a Rimini il 30/04/2007 con modello unico n.4289.1/2007 *relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RIMINI (RN) al Foglio 48, Particella 602, Sub. --- (oggetto di pignoramento).*

Nota: La Sig.ra OMISSIS risulta deceduta il 01/06/2020 (vedere allegato 5.2.3).

7.2. Precedenti proprietari:

Dal 23/04/2007 Al 23/04/2007

OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Nuda proprieta' 1/6

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Nuda proprieta' 1/6

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Usufrutto 333/1000

in forza di atto pubblico (donazione) Notaio Fabbrani Pietro Rep.n.24310, trascritto a Rimini il 30/04/2007 con modello unico n.4288.1/2007

relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RIMINI (RN) al Foglio 48, Particella 602, Sub. --- (oggetto di pignoramento).

Da ante ventennio Al 23/04/2007

OMISSIS, C.F.: OMISSIS, Proprieta' 1/3

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Proprieta' 1/3

OMISSIS, C.F: OMISSIS, Usufrutto

in forza di Denuncia (nei passaggi per causa di morte) del 05/07/1982, UR Sede RIMINI (RN), Registrazione Volume 366 n. 95 registrato in data 28/12/1982, Voltura n. 5789/1983 in atti dal 06/07/1988

ASTE GIUDIZIARIE®
relativamente alle unità immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di RIMINI (RN) al Foglio 48, Particella 602, Sub. --- (oggetto di pignoramento).

Al Catasto Terreni (part.602):

- Tipo Mappale del 11/11/1997 in atti dal 18/12/1998 (n.53875.536/1987)

Al Catasto Fabbricati (Sub.---):

- VARIAZIONE nel REDDITO in atti dal 02/03/1992 D.M. DEL 20/01/1990
- VARIAZIONE del 17/09/1996 in atti dal 26/03/1997, Pratica n. 112305, AMPLIAMENTO (n. 22292.1/1996)

8. PRATICHE EDILIZIE:

- Prog. n.1575/1969 del 06/12/1969
- Abitabilità n.574/1971 del 04/06/1971
- Condono Edilizio Legge n.47/85 Reg.n.14455 del 01/04/1986 prot.n.34784 (non rilasciato, ancora in corso di definizione)
- Procedimento Repressivo n.4169/2022 del 17/02/2023 (con avvio del procedimento in data 29/03/2023)

Descrizione **STRUTTURA RICETTIVA** di cui al punto **A.**

Piena proprietà per la quota di 1/1 su fabbricato urbano ad uso STRUTTURA RICETTIVA sito nel Comune di RIMINI (RN), Via Alfredo Catalani n.1;

e precisamente:

ALBERGO costituito da cinque piani fuori terra, di cui quello interrato utilizzato a servizi, mentre il rialzato ad ingresso, sala da pranzo e cucina con dispensa, i piani primo e secondo sono dedicati alle camere per l'accoglienza e il piano terzo ad uso ripostigli con due locali ad uso wc; nella piccola corte pertinenziale è presente un accessorio ad uso ripostiglio che attualmente è disuso per il disordine e l'accatastamento vario all'interno dei locali, ma dalla presenza di un certo tipo di mobilio si presume che in passato abbiamo avuto un uso improprio a locali abitativi.

Nota sulla attività ricettiva (vedere allegato 5.4): L'edificio in passato è stato gestito come albergo denominato "Villa Gina", nel più recente passato il Sig. OMISSIS aveva riaperto l'attività con comunicazione pec del 04/04/2016 (e relativa integrazione protocollata il 10/05/2016) con le caratteristiche di 1 stella, 12 camere per 24 posti letto, senza essere soggetto al parere dei Vigili del fuoco per tali caratteristiche.

Tale attività è stata cessata con comunicazione al Comune di Rimini in data 01/06/2021 con prot.n.0167303, ma successivamente in data 14/11/2022 è stato accertato dai funzionari competenti, che lo stesso Sig. OMISSIS gestiva comunque l'attività alberghiera in assenza della segnalazione certificata di inizio attività.

In conseguenza a tale accertamento, è stata inoltrata al Sig. OMISSIS un ordine di cessazione dell'attività e una diffida ad ottemperare tale richiesta in data 19/12/2022 con prot.n.0427647/2022.

Al momento del sopralluogo del 27/01/2025, l'attività ricettiva sembrava non essere funzionante, alcune camere erano arredate con le lenzuola presenti sui letti; il proprietario Sig. OMISSIS, si è giustificato dicendo che aveva dato ospitalità per qualche notte, ad alcuni amici in difficoltà (non presenti al momento della mia ispezione).

N.B.: le suddette destinazioni sono quelle rilevate in sede di sopralluogo, quelle legittime sono STRUTTURA RICETTIVA per il corpo principale e SERVIZI per il corpo staccato.

All'interno della particella catastale non sono presenti altri subalterni, di conseguenza non esistono parti comuni con altre unità immobiliari e quindi non esiste agli atti un elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni).

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

| ALBERGO | Sup. netta | Altezza | Esposizione | Condizioni |
|------------------------------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|
| Piano Interrato | | | | |
| Servizi (rip., c.t., etc) | 97.47 | 2.50 | N/E/S/O | discrete |
| Piano Terra | | | | |
| Ingresso (hall) | 14.74 | 3.25 | N/O | buone |
| Sala da pranzo | 65.41 | 3.25 | S/O | buone |
| Cucina e dispensa | 31.84 | 3.25 | N/E | buone |
| Anti e due wc | 8.24 | 3.25 | N/E | buone |
| Balcone | 4.96 | --- | N/O | discrete |
| Accessorio esterno | 30.29 | 2.40/2.30 | E | discrete |
| Corte esterna pertinenziale | 251.37 | --- | N/E/S/O | discrete |
| Vano scala | 8.81 | H variabile | N | buone |
| Piano Primo | | | | |
| Camere (n.5 per accoglienza) | 58.32 | 3.05 | N/E/S/O | buone |
| Wc (n.5 per accoglienza) | 11.77 | 3.00 | N/E/S/O | buone |
| Balconi | 25.48 | --- | E/O | discrete |
| Disimpegni | 13.06 | 3.05 | S | buone |
| Camera gestore | 26.50 | 3.05 | E | buone |
| Wc gestore | 1.90 | 3.00 | S | buone |
| Veranda (c/o camera gestore) | 3.85 | 3.10 | N/E | discrete |
| Terrazzo accessorio esterno | 28.57 | --- | N/E | discrete |
| Piano Secondo | | | | |

| | | | | |
|------------------------------------|---------------|-----------|---------|----------|
| Camere (n.7 per accoglienza) | 79.87 | 3.00 | N/E/S/O | buone |
| Wc (n.7 per accoglienza) | 15.62 | 3.00 | N/E/S/O | buone |
| Balconi | 28.35 | --- | E/O | discrete |
| Disimpegno | 15.05 | 3.00 | S | buone |
| Piano Terzo/Sottotetto | | | | |
| Servizi con H _≥ 1.80 mt | 27.73 | 2.45/1.80 | S/O | buone |
| Servizi con H _≤ 1.80 mt | 55.22 | 1.80/0.65 | N/S | buone |
| Totale | 904.42 | | | |

N.B.: Le dimensioni dei locali sono state desunte dall'elaborato grafico allegato alla istanza di condono edilizio, in quanto le quote presenti in esso sono in tolleranza rispetto a quelle rilevate in loco durante il sopralluogo.

Le fotografie sono connesse alla presente come "Allegato 1".

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non rilevabili.

Strutture verticali: materiale: muratura, condizioni: discrete

Travi/Cordoli: non rilevabili.

Solai: materiale: muratura, condizioni: discrete

Copertura: tipologia: a falde inclinate, materiale: muratura, coibentazione: non rilevabile, condizioni: discrete.

Scala esterna: assente.

Terrazzo: materiale: non rilevabile, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale comune: assente

Cancello pedonale privato: assente

Cancello carrabile comune: assente

Cancello carrabile privato: Tipologia: una anta, apertura singola scorrevole, materiale: ferro verniciato, accessori: -, condizioni: discrete

Infissi esterni: tipologia: ante a battente, materiale: legno e in parte alluminio (verande), protezione: tapparelle in parte, accessori: -, condizioni: sufficienti

Infissi interni: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti

Manto di copertura: materiale: tegole in laterizio, condizioni: non rilevabili

Pareti esterne: materiale: muratura, coibentazione: assente, rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: sufficienti

Pavim. Esterna: materiale: piastrelle in gres/porfido, condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica/gres in tutti i locali, condizioni: sufficienti.

Rivestimento: ubicazione: zona cottura e bagno, materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: sufficienti

Portone di ingresso: tipologia: anta a battente, materiale: alluminio e vetro, accessori: non blindatura, senza maniglione antipanico, condizioni: sufficienti

Impianti:

Antenna: tipologia: terrestre centralizzato, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Antifurto: assente.

Antincendio: presenti estintori

Ascensore: assente.

Citofonico: presente a chiamata.

Condizionamento: assente.

Diffusione: assente.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Energia solare: assente.

Fognatura: rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: non rilevabile, ispezionabilità: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Telefonico: non rilevabile

Gas: di adduzione alla caldaia per il riscaldamento e al blocco cottura, tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano di rete, rete di distribuzione: non rilevabile, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

Termico: tipologia: autonomo, caldaia installata in vano tecnico sito al piano interrato rete di distribuzione: rame, diffusori: termosifoni, condizioni: non rilevabili, conformità: non fornito certificato di conformità.

N.B.:

- le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui per una più dettagliata descrizione si rimanda ad una visione diretta sul posto;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" delle strutture tiene conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevata visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite sui materiali;
- la valutazione che è stata espressa sulle "condizioni" degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

9.1. Criterio di Stima

Per la valutazione si adotta come criterio di stima quello a camera/posti letto (utilizzando il prezzo medio di mercato euro/camera, parametro che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale) implementato attraverso l'utilizzo di quello sintetico comparativo di stima euro/mq sulla superficie commerciale, in quanto utilizzando solo il primo verrebbe troppo penalizzato il valore di stima e non consono alla situazione di fatto e alle potenzialità della struttura nella quale deve essere tenuto conto anche dello stato di fatto del bene, delle sue dimensioni, dei diversi locali accessori dislocati su due interi piani, della sua destinazione e di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Si è deciso quindi di utilizzare un valore euro/mq che tenga conto di quanto sopra descritto e sulla possibilità di una necessaria ristrutturazione per renderlo idoneo all'uso ricettivo.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, dimensioni e spazi di parcheggio, stato di manutenzione, conservazione, finiture e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici, **di quanto indicato al punto 4.3.1 – Conformità urbanistico – edilizia** ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

9.2. Fonti di informazione

Eseguita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, esaminate alcune documentazioni ufficiali presso, agenzie di intermediazione immobiliare operanti in zona, servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenda delle Entrate di Rimini, associazione albergatori, di essersi avvalso di specifici operatori del settore (mediatori che trattano strutture alberghiere lungo tutta la costa Adriatica) e valori comparabili di immobili simili in zona;

*Considerato tutto quanto sopra esposto, si ritiene che il più probabile **valore di mercato**, dell'intero complesso ricettivo, venga valutato utilizzando il valore euro/mq, calcolato sulla superficie commerciale, e che sia pari a **700 euro/mq***

9.3. Valutazione corpi

A. ALBERGO

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

| Composizione del bene | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie commerciale |
|---|-------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Piano Interrato: Servizi accessori | 141.25 | 0,50 | 70,63 |
| Piano Terra: Servizi alberghieri quali ingresso, cucina, soggiorno al piano terra | 149.13 | 1,00 | 149,13 |

| | | | |
|---|-----------------|------|---------------|
| Piano Primo: 5 Camere con wc per 10 posti letto | 145.71 | 1,00 | 145,71 |
| Piano Secondo: 7 Camere con wc per 14 posti letto | 141.57 | 1,00 | 141,57 |
| Piano Terzo/Sottotetto: Servizi | 130.19 | 0,50 | 84,62 |
| Balconi/Terrazzi | 87.36 | 0,25 | 21,84 |
| Accessori esterni (già detratti della superficie da demolire) | 28.59 | 0,50 | 14,30 |
| Corte esterna | 251.37 | 0,10 | 25,14 |
| TOTALE | 1.075.17 | | 633,40 |

sulla base di un prezzo pari ad € 700,00 / mq, si ottiene:

| | |
|---|---------------------|
| - Valore corpo: | € 443.381,40 |
| - Valore complessivo intero: | € 443.381,40 |
| - Valore complessivo diritto e quota pari ad 1/1: | € 443.381,40 |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo: € 443.381,40

Riduzione del valore per i costi relativi alla conclusione dell'iter amministrativo del Condo Edilizio (parcella del Tecnico per la redazione dell'elaborato revisionato, integrazione documentale, colloqui con Comune, etc): € 3.500,00

Riduzione del valore per i costi relativi alla conclusione dell'iter amministrativo del Condo Edilizio (parcella del Tecnico per la redazione del certificato di idoneità statica): € 2.500,00

Riduzione del valore per i costi relativi alla conclusione dell'iter amministrativo del Condo Edilizio (pagamento diritti segreteria, oblazione e oneri urbanizzazione secondaria valutati fino al 31/03/2025): € 8.258,64

Riduzione del valore per i costi relativi alla conclusione dell'iter amministrativo del Condo Edilizio (parcella del Tecnico per la redazione della pratica sismica collegata alla demolizione parziale del manufatto esterno in muratura sito in parte entro la fascia di rispetto del canale di bonifica Sacramora, oltre a spese vive per diritti di istruttoria, segreteria e marche da bollo): € 6.000,00

Opere murarie di demolizione delle porzioni abusive e di quelle parti site all'interno della fascia di rispetto del canale di bonifica Sacramora come prescritto nel parere, oltre a opere strutturali per garantire la staticità del manufatto esterno, ripristini vari come ad esempio la scala d'accesso alla terrazza, etc (si vedano le due note al punto 4.3.1)

€ 30.000,00

Riduzione del valore per i costi relativi alla conclusione dell'iter amministrativo del Condo Edilizio (parcella del Tecnico per la redazione delle pratiche catastali Docfa e Tipo Mappale a seguito delle demolizioni sopra descritte)

€ 2.000,00

Parziale

€ 391.122,76

Riduzione del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):

€ 39.122,28

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 352.000,00

Rimini, 18/03/2025

Il Perito Stimatore
Geom. Stefano Valloni

Elenco Allegati:

1) documentazione fotografica

2) documentazione catastale

2.1 visura storica C.F.

2.2 visura storica C.T. Fg.48, Part.602

2.3 planimetria C.F.

2.4.1 elenco immobili sulla Part.602

2.4.2 dimostrazione assenza elaborato planimetrico (dimostrazione grafica dei subalterni)

2.5 estratto di mappa

3) documentazione agenzia delle entrate – territorio – servizio di pubblicità immobiliare

3.1 ispezione ipotecaria per identificativo immobile (catasto fabbricati)

3.2 nota di iscrizione ipoteca volontaria reg.part.1656/2007

3.3 nota di iscrizione ipoteca legale reg.part.1371/2010

3.4 nota di iscrizione ipoteca legale reg.part.4634/2010

3.5 nota di iscrizione ipoteca legale reg.part.639/2013

3.6 nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione reg.part.1726/2017

3.7 nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione reg.part.2350/2019

3.8 nota di iscrizione ipoteca conc. amministrativa/riscossione reg.part.2953/2022

3.9 nota di trascrizione pignoramento reg.part.9296/2024

4) documentazione edilizia

4.1.1 Prog. n.1575/69 (titolo)

4.1.2 Prog. n.1575/69 (elaborato)

4.2.1 Abitabilità n.574/71 (titolo)

4.2.2 Abitabilità n.574/71 (elaborato relativo al sopralluogo d'ispezione)

4.3.1 Condo Edilizio L.n.47/'85 Reg.n.14455 (documentazione varia)

4.3.2 Condo Edilizio L.n.47/'85 Reg.n.14455 (elaborato rappresentativo delle opere abusive in atti)

4.3.3 Condo Edilizio L.n.47/'85 Reg.n.14455 (elaborato collegato al parere del Consorzio di Bonifica in merito alle opere da demolire)

4.4 Procedimento Repressivo Pratica Amministrativa Reg.n.4169/2002

5) altra documentazione

5.1 atto notarile di provenienza del 23/04/2007 Rep.n.24311 Notaio Pietro Bernardi Fabbrani

5.2.1 estratto per riassunto dell'atto di nascita del Sig. OMISSIS

5.2.2 estratto per riassunto dell'atto di matrimonio

5.2.3 certificato di morte della Sig.ra OMISSIS

5.3 comunicazione agenzia entrate (esito negativo in merito ad eventuale contratto di locazione)

5.4 documentazione fornita dallo Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) del Comune di Rimini in merito alla passata attività ricettiva del fabbricato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®