



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **0144/2023**

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario: Avv. Fabio Mariani



ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Geom. Stefano Zaghini

Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864

Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465

C.F.: ZGHSFN61B07H294X - P.Iva: 01924030404

con studio in Rimini (RN)

Cellulare: 3356183834

Email: s.zaghini@alice.it - stefano.zaghini@geopec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Mariani Fabio

Perito: Geom. Stefano Zaghini

Bene in Riccione (RN)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile a destinazione alberghiera denominato [REDACTED] sito in Riccione (RN), Viale Gabriele D'Annunzio n. 55.

L'immobile si sviluppa ai piani terra, mezzanino, primo, secondo, terzo, quarto, quinto/copertura, il tutto insiste su lotto di terreno avente una superficie catastale di mq. 686. Il lotto si affaccia sul Viale D'Annunzio ed i due lati confinano con Viale Perosi e Viale Spontini.

Il fabbricato è stato costruito nel 1955 ed è stato oggetto tra il 1969 e il 1977 di interventi di ristrutturazione.

Nel 1998 e 2003 sono state presentate pratiche di manutenzione straordinaria inerenti la veranda posta sul fronte al piano terra.

Nel 1986 è stata presentata richiesta di condono edilizio, pratica ad oggi ancora aperta.

L'edificio ad eccezione dell'area adibita a veranda posta sul fronte di Viale D'Annunzio anche se è stato oggetto di interventi manutentivi ha caratteristiche tipiche degli anni '70.

L'immobile risulta così composto:

✓ **Piano terra:**

Tale piano è posto ad una quota superiore rispetto alla quota del marciapiede / strada comunale: l'accesso principale su Viale Gabriele D'Annunzio ha due alzate. L'area su Viale Spontini ove si trovano gli stalli a parcheggio risulta in pendenza al fine di raccordare la strada con il marciapiede.

La corte su Viale Perosi è accessibile tramite scivolo con pendenza piuttosto accentuata.

Al piano si trova ampia area di accoglienza degli ospiti con ingresso, area verandata, reception, hall, soggiorno e sala bar. Da questa area si può accedere:

- al vano scala di collegamento ai piani superiori,
- all'ascensore a servizio di tutti i piani,
- al bagno (dotato di anti) a disposizione della clientela,
- alla sala da pranzo,

A tale piano si trova inoltre la cucina che risulta a sua volta comunicante con:

- disimpegno che fa da divisorio tra la cucina e la sala da pranzo,
- ufficio di direzione che risulta comunicante su un lato con disimpegno e sull'altro con veranda (non autorizzata),
- disimpegno che comunica con cantina, anti, w.c e dispensa (quest'ultima con accesso sulla corte prospiciente Viale Perosi),
- dispensa (non autorizzata) comunicante con la corte su Viale Perosi.

Al piano terra si trovano poi: una tettoia su Viale Perosi (non autorizzata), la scala esterna di collegamento con i piani mezzanino e primo, un ripostiglio posizionato sul retro (autorizzato solo come tettoia) che comunica con un locale deposito suddiviso in due vani e con la centrale idrica.

L'altezza di tale piano è variabile in quanto le zone controsoffittate risultano avere altezze diverse, le verande hanno ognuna altezza propria, alcuni locali sono posti sotto il piano mezzanino, altri non autorizzati e/o autorizzati con pratica di condono sono accessori realizzati successivamente alla costruzione del fabbricato anch'essi con altezze diverse.

✓ **Piano Mezzanino:**

Su tale piano si trovano tre camere di servizio ognuna con proprio bagno, a due di esse si accede dalla scala esterna, alla terza si accede internamente dalla scala dell'albergo. Una delle camere non risulta finestrata, si rileva che in fase di sopralluogo una delle camere non risultava accessibile.

L'altezza della camera con accesso dall'interno è pari a circa mt. 2,46, mentre quella con accesso esterno ha altezza pari a circa mt. 2,00.

✓ **Piano primo:**

Il piano è accessibile mediante ascensore e/o vano scala compartimentato che comunica con il corridoio da cui si accede alle dodici (12) camere da letto, a un locale adibito a ripostiglio e a un w.c.

A tale piano, sul retro, il corridoio comunica con una scala esterna.

Tutte le camere sono dotate di bagno con doccia, Tv, aria condizionata e riscaldamento.

Nelle camere per accedere ai bagni esiste gradino, sei delle camere hanno piccola loggia / balcone esclusivo, tre hanno ampio terrazzo esclusivo, due hanno loggia / terrazzo esclusivo.

L'altezza del piano è pari a circa:

- mt. 2,39 nel corridoio di collegamento alle camere (che risulta controsoffittato),
- mt. 2,95 nelle camere, precisando che quattro di esse hanno l'area prospiciente l'ingresso e il bagno controsoffittata ad una altezza pari a circa mt. 2,50,
- mt. 2,83 nei bagni.

✓ **Piani Secondo – Terzo:**

I piani hanno medesima conformazione e sono accessibili mediante ascensore e/o vano scala compartimentato che comunica con il corridoio da cui si accede alle dodici (12) camere da letto, a un locale adibito a ripostiglio e a un w.c.

Tutte le camere sono dotate di bagno con doccia, Tv, aria condizionata e riscaldamento.

Nelle camere per accedere ai bagni esiste gradino, otto delle camere hanno piccola loggia / balcone esclusivo, quattro hanno balcone esclusivo.

L'altezza del piano è pari a circa:

- mt. 2,38 nel corridoio di collegamento alle camere (che risulta controsoffittato),
- mt. 2,97 - 2,94 nelle camere precisando che quattro di esse hanno l'area prospiciente l'ingresso e il bagno controsoffittata ad una altezza pari a circa mt. 2,50,
- mt. 2,85 nei bagni.

✓ **Piano Quarto:**

Il piano è accessibile mediante ascensore e/o vano scala compartimentato che comunica con il corridoio da cui si accede alle quattro (4) camere da letto.

Dal vano scala si accede anche all'ampio terrazzo/solarium che comunica con un locale adibito a lavanderia non accessibile alle date dei sopralluoghi.

In adiacenza al muro della lavanderia vi è scala a chiocciola di collegamento al piano quinto/copertura.

Tutte le camere sono dotate di bagno con doccia, balcone esclusivo, Tv, aria condizionata e riscaldamento.

Nelle camere per accedere ai bagni esiste gradino.

L'altezza del piano è pari a circa:

- mt. 2,22 nel corridoio di collegamento alle camere (che risulta controsoffittato),
- mt. 2,66 nelle camere ad eccezione dell'area prospiciente l'ingresso e il bagno controsoffittata ad una altezza pari a circa mt. 2,33,
- mt. 2,54 nei bagni.

✓ **Piano Quinto (sottotetto):**

A tale piano si accede tramite scala a chiocciola. Tale piano risulta in parte delimitato nella porzione ove si trovano la centrale termica avente altezza pari a circa mt. 2,80 e la sala macchine avente altezza pari a circa mt. 2,00.

✓ **Note generali per la struttura alberghiera**

L'albergo come si rileva dalla SCIA per subingresso di attività di struttura ricettiva alberghiera presentata al SUAP in data 15/05/2023 ha classificazione pari a tre stelle con licenza di carattere stagionale, già autorizzata alle aperture straordinarie con parere favorevole AUSL dell'11/11/2013.

La capacità ricettiva, dichiarata nella SCIA, è di 40 camere doppie per complessivi 80 posti letto.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti la prevenzione incendi si rileva che sul portale dei VV.F. alla pagina 5 (che si allega) si evince quanto segue:

- Per l'attività 66.2.B "Strutture ricettive e simili, con numero di posti letto > 50 (fino a 100 posti)" è stata regolarizzata ed il prossimo rinnovo periodico dovrà essere inviato entro il 03/01/2025,
- Per l'attività "impianti produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350 KW)" per la centrale termica, è stata regolarizzata ed il prossimo rinnovo periodico dovrà essere inviato anch'esso entro il 03/01/2025.

Si precisa che presso il comando dei VV.F. le pratiche inerenti la struttura di cui si tratta riportano il n. 6755.

Restano a carico di eventuali interessati all'acquisto tutte le verifiche di rispondenza degli impianti e adempimenti previsti dalla Legge in riferimento alle normative vigenti in materia di prevenzione incendi.

Allegato n. 5 - Documentazione diversa

L'albergo sviluppa una superficie lorda così elencata:

Piano terra:

- a) Superficie albergo mq. 459,77 circa,
- b) Superficie accessoria mq. 79,12 circa,
- c) Corte calcolata per differenza tra la superficie catastale e la superficie coperta mq. 147,11 circa.

Piano Mezzanino:

- d) Superficie Accessoria mq. 53,02 circa.

Piano Primo:

- e) Superficie albergo mq. 292,09 circa,
- f) Superficie accessoria terrazzi, mq. 60,77 circa,
- g) Superficie accessoria logge e balconi mq. 18,92 circa

Piano Secondo:

- h) Superficie albergo mq. 292,09 circa,
- i) Superficie accessoria logge e balconi mq. 30,92 circa

Piano terzo:

- j) Superficie albergo mq. 292,09 circa

k) Superficie accessoria logge e balconi mq. 30,92 circa

Piano quarto:

- l) Superficie albergo camere mq. 116,08 circa,
 m) Superficie accessoria balconi mq. 12,00 circa.
 n) Superficie accessoria solarium mq. 131,16 circa,
 o) Superficie accessoria lavanderia non rilevabile,

Piano quinto/ copertura:

p) Superficie accessoria vano macchine e centrale termica mq. 22,63 circa.

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Riccione al:

- **N.C.E.U.:** foglio 6, mappale 345, subalterno ///, Zona Censuaria 1, categoria D/2, posto al piano T-1-2-3-4, - rendita euro: 19.728,65.

In ditta:

- ***** con sede in ***** (RN) (da verificare),
 ○ ***** con sede in ***** (RN) Proprietà 6/18,
 ○ ***** nato a ***** (RN) il **/**/**** (da verificare).

Coerenze: Viale Gabriele D'Annunzio, Viale Perosi, Mappale 441, Viale Spontini, salvo altri.

- **N.C.T.:** foglio 6, Mappale 345, Ente Urbano, superficie catastale 686,00.

Coerenze: Viale Gabriele D'Annunzio, Viale Perosi, Mappale 441, Viale Spontini, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- visura aggiornata N.C.E.U.,
 - planimetria catastale,
 - visura N.C.T.,
 - estratto di mappa.
 - planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi,
 - planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è società in nome collettivo. Per tutte le informazioni si rimanda al fascicolo storico C.C.I.A.A.

Tutta la documentazione viene allegata al n. 5.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	La città è balneare a vocazione turistica. L'unità dista circa 100 metri dalla spiaggia, circa 800 mt. dal porto canale e circa 1500 mt. dal centrale Viale Ceccarini. La zona ha vocazione prettamente turistica con strutture di livello, servizi di qualità e spiagge attrezzate.
<i>Servizi della zona</i>	L'immobile in oggetto è posto su via parallela a monte del Lungomare Costituzione, in zona densamente abitata avente destinazione residenziale e turistica. In zona sono presenti tutti i servizi commerciali, scolastici, ospedalieri ecc.

<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Le zone adiacenti hanno le stesse caratteristiche.
<i>Collegamenti pubblici</i>	L'aeroporto Federico Fellini di Rimini è posto a circa 3 Km mentre la stazione ferroviaria di Riccione si trova a circa 2 Km. Il collegamento con le località limitrofe Rimini, Misano, Porto Verde, Cattolica avviene tramite autobus di linea e/o linea ferroviaria.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta locato come da **“Contratto di Affitto d’Azienda” registrato presso ufficio di Rimini (TG3) al n. 2023/1T/4844 in data 15/05/2023** alla società **“*****”** con sede in *********, viale ********* n. *******, C.F. / Partita Iva *********

Di seguito alcuni stralci delle clausole contrattuali:

Articolo 4

“La durata di affittanza del contratto è concordemente pattuita in anni uno, con decorrenza dall’11(undici) maggio 2023 (duemilaventitre) al 31 (trentuno) dicembre 2023 (duemilaventitre).

Il presente si intenderà rinnovato tacitamente di anno in annoommissis...

Nel caso in cui il contratto venga rinnovato avrà durata annuale, ossia dal 01/01 al 31/12 di ogni anno.

Articolo 8

Canone

Dichiarano le parti che il canone di affitto è convenuto in euro 115.000,00 (centoquindicimila e zero centesimi) oltre ad imposta iva.

Il contratto sopra citato si ritiene non opponibile alla procedura in quanto il rinnovo tacito risulta previsto per data successiva al pignoramento.

Attualmente l'immobile risulterebbe quindi occupato senza titolo dalla società sopra indicata che è stata autorizzata dal Giudice dell'esecuzione al proseguimento dell'attività in data 19/04/2024.

Si fa rilevare che l'Avv. Federico Cavagna quale difensore della Società” ** *****” nella propria istanza chiedeva al G.E. qualora il contratto di affitto fosse non opponibile alla procedura, di modificare i termini del contratto di affitto come segue:

- a) La durata viene fissata al 30/09/2024,
- b) Canone pari a euro 60.000,00 (di cui euro 40.000,00 per componente immobiliare ed euro 20.000,00 per componente mobiliare) con pagamenti scaglionati tra il 31/05/2024 ed il 31/08/2024 da versarsi a favore della procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate e Atto di Autorizzazione G.E.

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: **Nessuna**

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

- quindi possibile stabilire se vi siano differenze con quanto rilevato.
6. I locali principali del presente piano risultano, ad eccezione della cucina, avere controsoffitto a quote differenti, la cucina è l'unico locale dove si è rilevata l'altezza pari a mt. 4,08 superiore ai mt. 4,00 riportati sull'elaborato. Anche per i locali posti sotto al piano mezzanino si segnala mancata corrispondenza delle altezze.
Si ritiene che tali differenze siano riconducibili alle tolleranze (art. 19 bis L.R. 23/2004)
 7. Le finestre sul retro della sala da pranzo sono state tamponate.
 8. Il deposito bottiglie oggetto di condono è stato suddiviso in due locali.
 9. Esiste apertura nella muratura lato Viale Perosi non indicata in elaborato.
 10. Vi sono piccole difformità inerenti pareti e/o murature interne.
 11. Diverso posizionamento in pianta del vano ascensore. Tale difformità si riflette per tutti i piani dell'unità.
 12. In merito alla realizzazione della copertura leggera con tamponamento si fa rilevare che:
 - a) su Viale Perosi si è realizzata una struttura difforme rispetto al progetto sia per ingombro che per altezza che risultano inferiori nello stato di fatto. Su parte dove era prevista la struttura si è realizzata una pensilina in vetro,
 - b) su Viale Spontini si è realizzata una struttura difforme rispetto al progetto sia per ingombro che per l'altezza che risultano inferiori nello stato di fatto,
 - c) su fronte Viale D'annunzio si è realizzata una struttura difforme rispetto ai progetti sia per larghezza che per altezza.

In proposito si rimanda inoltre alle risultanze sopra esposte del colloquio con il tecnico comunale che fanno ritenere le opere non autorizzabili all'epoca di realizzazione e ad oggi non sanabili.

Piano Mezzanino

13. Per tale piano non vengono riportate le misure lineari di nessun locale e/o finestra, non è quindi possibile stabilire se vi siano differenze con quanto rilevato.
14. Una delle camere di servizio cui si accede dall'esterno non è stata rilevata in sede di sopralluogo, nell'altra, al suo interno, è stata realizzata una parete al fine di ricavare un w.c.
15. L'altezza della camera rilevata e del W.C. risulta inferiore a quella indicata sull'elaborato per la camera attigua non rilevabile in sede di sopralluogo.

Piani primo

16. Per tale piano non vengono riportate misure lineari di nessun locale e/o finestra e non è quindi possibile stabilire se vi siano differenze con quanto rilevato.
17. Il muro di separazione tra le camere da letto fronte mare e i W.C. viene rappresentato a due teste mentre nella realtà risulta uno spessore di circa 11 cm.
18. Non viene indicata la presenza di un gradino tra le camere e i W.C. all'interno delle stesse.
19. Il ripostiglio in aderenza al vano scala viene utilizzato a W.C. e l'area retrostante il vano scala risulta avere quota a circa più 1,10 mt.
20. Non viene indicata la realizzazione di controsoffitto nelle camere e nel

disimpegno.

21. Non viene rappresentata la parete di compartimentazione tra il vano scala e le camere.
22. La rampa scala viene rappresentata con un gradino in meno
23. Non vengono riportati i divisori al terrazzo con riferimento ad ogni singola camera (lato Viale Perosi)
24. Non viene indicato il divisorio del balcone che determina la creazione di due balconi ognuno al servizio di propria camera (fronte Viale D'annunzio).
25. I balconi (lato Viale Spontini) vengono rappresentati come proseguimento della loggia ma di fatto il balcone si allarga anche se in maniera minima sia sulla destra che sulla sinistra, anche i due balconi fronte mare si allargano su un lato.
26. L'ampio terrazzo su Viale Perosi viene rappresentato come unico, nello stato di fatto risulta suddiviso in più parti e la porzione centrale alla data del sopralluogo non risulta accessibile/praticabile.

Piano Secondo/Terzo:

27. Per tali piani non vengono riportate misure lineari di nessun locale e/o finestra e non è quindi possibile stabilire se vi siano differenze con quanto rilevato.
28. Differenza di altezza nelle camere. Tale differenza è riconducibile alle tolleranze del 2% di legge (art. 19 bis L.R. 23/2004).
29. Il muro di separazione tra le camere da letto fronte mare e i W.C. viene rappresentato a due teste mentre nella realtà risulta uno spessore di circa 11 cm..
30. Non viene indicata la presenza di un gradino tra le camere e i W.C. all'interno delle stesse.
31. Il ripostiglio in aderenza al vano scala viene utilizzato a W.C.
32. Non viene indicata la realizzazione di controsoffitto nelle camere e nel disimpegno.
33. Non viene rappresentata la parete di compartimentazione tra il vano scala e le camere.
34. La rampa scala viene rappresentata con un gradino in meno.
35. Errata rappresentazione della delimitazione tra i balconi (lato Viale Perosi).
36. Non viene indicato il divisorio del balcone che determina la creazione di due balconi ognuno al servizio di propria camera (fronte Viale D'annunzio).
37. I balconi (lato Viale Spontini) vengono rappresentati come proseguimento della loggia ma di fatto il balcone si allarga anche se in maniera minima sia sulla destra che sulla sinistra, anche i due balconi su fronte mare si allargano su un lato.

Piano Quarto:

38. Per tale piano non vengono riportate misure lineari di nessun locale e/o finestra e non è quindi possibile stabilire se vi siano differenze con quanto rilevato.
39. Non è stato possibile rilevare il locale lavanderia in quanto non accessibile ma da una verifica visiva si può affermare che:
 - la sagoma risulta ampliata,
 - le altezze all'imposta ed al colmo che si ritiene coincidano con quelle prese allo sporto sull'esterno sono maggiori rispetto a quanto oggetto di sanatoria, difformità non sanabile ma è ammesso il ripristino dello stato indicato nell'elaborato grafico di condono.

sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Non è possibile stimare con precisione i costi della sanatoria e/o sanzione amministrativa nonché delle opere edili necessarie ed ogni altro onere come sopra descritto, della situazione rilevata si terrà comunque conto nella determinazione del valore del bene.

Allegato 4: Documentazione Urbanistica e Rilievo Stato di Fatto

4.3.2. Conformità catastale:

Catasto Terreni

Non vi è conformità catastale tra lo stato di fatto e la mappa catastale del N.C.T. con riferimento alla documentazione depositata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio – Servizi catastali.

Le difformità rilevate consistono in una errata rappresentazione in mappa dell'edificio in quanto non sono inseriti gli ampliamenti non autorizzati posti al piano terra.

Si riportano di seguito le pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento catastale con indicazione dei relativi costi.

- ✓ Rilievo plano-altimetrico catastale nel rispetto della Circolare del Ministero delle Finanze n. 2/88 inquadrando nella rete catastale dei punti fiduciali, per la redazione di tipo mappale con inserimento in mappa degli ampliamenti non autorizzati.

Si ipotizzano costi per la redazione delle necessarie pratiche pari a euro 800,00 per onorari ed euro 109,00 per stimati diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge,

Catasto Fabbricati

Non vi è conformità tra la proprietà e la ditta riportata nella visura catastale.

Si riportano di seguito le pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento catastale con indicazione dei relativi costi.

- ✓ Redazione pratica catastale per successione di ***** ***** con reperimento della nota di trascrizione della successione e successiva istanza per la rettifica di intestazione.

Si ipotizzano costi per la redazione delle necessarie pratiche pari a euro 600,00 per onorari ed euro 100,00 per stimati diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge,

Non vi è conformità della planimetria in atti in quanto non vengono rappresentati gli ampliamenti (non autorizzati) realizzati al piano terra oltre a varie modifiche interne ed esterne ai piani superiori. Si ritiene che tali modifiche possano avere impatto sulla determinazione della rendita catastale e si ritiene quindi necessario procedere con l'aggiornamento catastale.

Si riportano di seguito le pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento catastale con indicazione dei relativi costi.

- ✓ Redazione di planimetria, inerente l'albergo che si sviluppa su sei piani fuori terra con compilazione di modello Docfa.

Si ipotizzano costi per la redazione delle necessarie pratiche pari a euro 1.200,00 per onorari ed euro 100,00 per stimati diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

Le pratiche catastali sopra citate saranno redatte e depositate solo previa specifica autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non si configura l'esistenza di spese condominiali.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ✓ ***** ***** ** ***** **** * ** ***** con sede in ***** Viale ***** n.***, codice fiscale: ***** **proprietaria dal 22/05/2001 ad oggi** in forza di atto di "Donazione di Azienda, Regularizzazione della comunione di Azienda creatasi fra i donatari mediante costituzione tra di loro di società in nome collettivo e contestuale aumento di capitale sociale" a firma di Notaio Dott. Francesco Colucci, Rep. 54948 - Racc. 7424 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 11/06/2001 ai nn. R.G. 6886, R.P. 4765 - R.G. 6887, R.P. 4766.

6.2. Precedenti proprietari:

- ✓ ***** ***** nata a *** ***** ** ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** **proprietaria per la quota pari a 9/18 dal 14/11/1967 al 22/05/2001** in forza di atto di acquisto a firma di Notaio Dott. Ulisse Pizzi di Rimini.
- ***** ***** nata a *** ***** ** ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** **proprietaria per la quota pari a 3/18 dal 06/07/2000 al 22/05/2001** in forza di dichiarazione di successione registrata al secondo ufficio delle Entrate di Rimini il 02/01/2001 al n. 79 Vol. 31.
- ***** **** nato a ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** **proprietario per la quota pari a 3/18 dal 06/07/2000 al 22/05/2001** in forza di dichiarazione di successione registrata al secondo ufficio delle Entrate di Rimini il 02/01/2001 al n. 79 Vol. 31.
- ***** ***** nato a ***** il **/**/****, codice fiscale: ***** **proprietario per la quota pari a 3/18 dal 06/07/2000 al 22/05/2001** in forza di dichiarazione di successione registrata al secondo ufficio delle Entrate di Rimini il 02/01/2001 al n. 79 Vol. 31.

Allegato n. 5 – Atto di provenienza

7. PRATICHE EDILIZIE:

- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Costr. n. 475** rilasciata in data 16/12/1955 per lavori di costruzione di fabbricato ad uso albergo.
- ✓ **Autorizzazione di abitabilità/ usabilità n. 195** rilasciata in data 24/08/1957, inerente al Prog. 475/55
- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Costr. n. 1081** rilasciata in data 06/03/1969.
- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Costr. n. 468** rilasciata in data 29/04/1972.
- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Generale n. 15875/72** rilasciata in data 25/01/1973.
- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Costr. n. 2210** rilasciata in data 08/03/1974.
- ✓ **Licenza Edilizia Prot. Costr. n. 324/76** rilasciata in data 2/03/1977.
- ✓ **Autorizzazione Edilizia Prot. Aut n. 06/98** rilasciata in data 14/04/1998.
- ✓ **D.I.A. 273/2003 Prot. Generale** del 16/06/2003.
- ✓ **Pratica di Sanatoria Prot. n. 5597** del 16/05/1986. **Pratica aperta.**



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Mariani Fabio
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra - Albergo	Sup. reale lorda	459,77	1,00	459,77
Piano terra - accessoria	Sup. reale lorda	79,12	0,30	23,74
Piano Mezzanino - Accessoria	Sup. reale lorda	53,02	0,70	37,11
Piano Primo - Albergo	Sup. reale lorda	292,09	1,00	292,09
Piano primo - Terrazzi	Sup. reale lorda	60,77	0,40	24,31
Piano primo - Balconi/ logge	Sup. reale lorda	18,92	0,25	4,73
Piano secondo - Albergo	Sup. reale lorda	292,09	1,00	292,09
Piano secondo - Balconi/logge	Sup. reale lorda	30,92	0,25	7,73
Piano terzo - Albergo	Sup. reale lorda	292,09	1,00	292,09
Piano terzo - Balconi/logge	Sup. reale lorda	30,92	0,25	7,73
Piano quarto - Albergo	Sup. reale lorda	116,08	1,00	116,08
Piano quarto - Balconi	Sup. reale lorda	12,00	0,25	3,00
Piano quarto - Solarium	Sup. reale lorda	131,16	0,40	52,46
Piano quarto - Lavanderia	Sup. reale lorda	Non rilevabile		
P.quinto/copertura - Accessori	Sup. reale lorda	22,63	0,30	6,79
Totale mq.		3.212,99		1.619,72
Corte	Sup. reale lorda	147,11	0,10	14,71

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Fondazioni</i>	Non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	Non rilevabili.
<i>Solai:</i>	Materiali di costruzione dei solai non rilevabili.
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è piana. Non è stato possibile verificare la presenza di isolamento termico. Condizioni: Sufficienti
<i>Scale:</i>	Rampa scala interna costituita da rampe parallele in latero cemento con gradini (pedata e alzata in marmo). Scala esterna di collegamento tra il piano terra /piano mezzanino / primo in acciaio. Condizioni: buone. Scala a chiocciola tra piani quarto e quinto. Condizioni: sufficienti.
<i>Cornicione, balconi, plafoni:</i>	Materiali non rilevabili, finitura intonaco civile tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
<i>Pareti Esterne:</i>	Muratura prevalente a faccia vista con porzioni minori intonacate e tinteggiate. Condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancelli carrabili e/o pedonali:</i>	Cancello pedonale ad un'anta in ferro, cancello carrabile (non utilizzabile) scorrevole in ferro. Condizioni: buone.
<i>Infissi esterni:</i>	Veranda piano terra in alluminio con vetro camera. Infissi esterni ad anta e/o doppia anta a battente in PVC e vetro singolo, sono presenti anche finestre in legno, con tapparelle in PVC. Condizioni: buone/sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia a battente in legno tamburato e/o porte REI di compartimentazione tra vano scala e i piani. Condizioni: buone/sufficienti
<i>Manto di copertura:</i>	Quinto piano guaina bituminosa, quarto piano (solarium) telo di erba sintetica. Condizioni: sufficienti.

<i>Pavim. Interna:</i>	Ingresso/reception, sala bar, hall: in marmo. Cucina e i locali annessi: marmette 20x20 in graniglia e/o gres. Rampe scale in marmo. Ai piani superiori la pavimentazione dei corridoi è in gres porcellanato, nelle camere ai piani primo, secondo, terzo è in linoleum. Camere di servizio al piano mezzanino e camere del quarto piano: mattonelle 20x20 in graniglia, bagni in gres. Condizioni: sufficienti.
<i>Rivestimenti:</i>	In ceramica / gres porcellanato, misti per formati e colori. Rivestimenti presenti nei bagni e nella cucina. Condizioni: buone/sufficienti.
<i>Pavimentazione esterna</i>	Balconi / terrazzi in gres, il marciapiede è in parte con mattonelle a sasso vivo ed in parte in gres porcellanato. Condizioni: buone /sufficienti.
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	Presente con split in tutte le camere e vani di accoglienza. Non è stato possibile verificarne il funzionamento e la qualità. Non si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto.
<i>Ascensore:</i>	Presente. Non si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto
<i>Antincendio:</i>	Presso il comando dei VV.F. le pratiche inerenti la struttura di cui si tratta riportano il n. 6755. Impianto presente in tutti i piani con idranti a cassetta, estintori, rilevatori fumo. Condizioni non rilevabili, sul portale dei VV.F. alla pagina 5 (che si allega) si evince quanto segue: <ul style="list-style-type: none"> ✓ L'attività 66.2.B "Strutture ricettive e simili, con numero di posti letto > 50 (fino a 100 posti)" è stata regolarizzata ed il prossimo rinnovo periodico dovrà essere inviato entro il 03/01/2025. ✓ L'attività "impianti produzione calore con potenzialità superiore a 116 KW (fino a 350 KW)" per la centrale termica, è stata regolarizzata ed il prossimo rinnovo periodico dovrà essere inviato anch'esso entro il 03/01/2025. Lo stato di conformità globale e la rispondenza alla normativa antincendio sono da verificare a cura dell'aggiudicatario.
<i>Gas:</i>	Tipologia sottotraccia e fuori traccia con alimentazione a metano di rete. Rete di distribuzione non rilevabile, condizioni non rilevabili. Non fornita certificazione di conformità.
<i>Idrico:</i>	Tipologia sottotraccia e fuori traccia, alimentazione diretta da rete comunale, rete di distribuzione non rilevabile. Non fornita certificazione di conformità.
<i>Elettrico:</i>	Impianto sottotraccia tensione 220V – 380V.
<i>Termico:</i>	Tipologia autonomo con termo arredo posti nei bagni delle camere. Condizioni sufficienti. Non fornita dichiarazione di conformità.
<i>Fotovoltaico</i>	Assente
Le caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati, per cui si rimanda ad una visione diretta sul posto.	

Le valutazioni sulle strutture tengono conto esclusivamente dell'integrità delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche sui materiali.

La valutazione degli impianti tiene conto esclusivamente di quanto rilevato al momento del sopralluogo e/o dichiarato e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite.

Lo stato di conformità globale e la rispondenza alla normativa antincendio sono da verificare a cura dell'acquirente.

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

Piano terra				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Condizioni	Sup. Lorda
Ingresso	6,40	3,15	Buone	
Veranda 1	37,00	3,15/2,86	Buone	
Veranda 2	36,20	3,15/2,83	Buone	
Reception/hall/bar	63,64	3,72/3,45	Buone	
Anti 1	1,64	////	Buone	
Lav. 1	1,67	////	Buone	
Soggiorno	46,11	////	Buone	
Sala da pranzo	113,45	3,70	Buone	
Office	5,45	2,45	Sufficiente	
Cucina	58,10	4,08	Sufficiente	
Disimpegno 2	1,81	1,94	Sufficiente	
Cantina	3,43	1,94	Sufficiente	
Dispensa	8,58	2,04	Sufficiente	
Anti 2	1,18	1,92	Sufficiente	
w.c. 2	2,13	1,88	Sufficiente	
Dispensa 2	18,86	3,18/2,93	Sufficiente	
Ufficio	10,86	2,41	Sufficiente	
Disimpegno 1	2,08	2,34	Sufficiente	
Veranda 3	14,66	3,12/2,93	Sufficiente	
Tettoia	12,40	3,24	Sufficiente	
Ripostiglio	4,54	2,70	Sufficiente	
Centrale idrica	7,85	1,90	Sufficiente	
Deposito 1	14,51	2,63/2,44	Sufficiente	
Deposito 2	5,27	2,63/2,44	Sufficiente	
Totale piano terra	477,82			538,89
Corte	147,11			147,11

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Mariani Fabio
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Piano Mezzanino				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Camera di servizio (M1)	13,06	2,46	Sufficiente	
w.c. (M1)	2,68	////	Sufficiente	
Camera di servizio (M2)	12,32	2,00	Insufficiente	
w.c. (M2)	2,23	2,13	Insufficiente	
Locale (non rilevato)	///	///	///	
Locale (non rilevato)	///	///	///	
Totale piano Mezzanino	30,29			53,02
Piano primo				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Vano scala	19,83	/////	Sufficiente	
Corridoio	37,69	2,39	Sufficiente	
Camera 101	14,60	2,95	Sufficiente	
Bagno 101	2,17	2,83	Sufficiente	
Loggia/terrazzo 101	16,80	/////	Sufficiente	
Camera 102	14,84	2,95	Sufficiente	
Bagno 102	2,15	2,83	Sufficiente	
Loggia 102	2,19	/////	Sufficiente	
Camera 103	13,96	2,95	Sufficiente	
Bagno 103	2,15	2,83	Sufficiente	
Loggia 103	2,14	/////	Sufficiente	
Camera 104	12,67	2,95	Sufficiente	
Bagno 104	2,17	2,83	Sufficiente	
Loggia/terrazzo 104	15,33	/////	Sufficiente	
Ripostiglio	4,88	2,95	Sufficiente	
w.c.	2,70+1,98	2,95 /1,60	Sufficiente	
Armadio a muro	0,54		Sufficiente	
Camera 105	13,30	2,95	Sufficiente	
Bagno 105	2,11	2,83	Sufficiente	
Loggia/balcone 105	2,41	/////	Sufficiente	
Camera 106	13,78	2,95	Sufficiente	
Bagno 106	2,33	2,83	Sufficiente	
Loggia/ balcone 106	2,33	/////	Sufficiente	
Camera 107	13,77	2,95	Sufficiente	
Bagno 107	2,21	2,83	Sufficiente	
Loggia / balcone 107	2,40	/////	Sufficiente	
Camera 108	13,92	2,95	Sufficiente	
Bagno 108	2,57	2,83	Sufficiente	
Loggia/balcone 208	2,65	/////	Sufficiente	
Camera 109	12,05	2,95/2,50	Sufficiente	

Esecuzione Forzata n. 144/2023

**** * * * * * contro ***** * * * * *

Bagno 109	1,85	2,83	Sufficiente	
Terrazza 109	11,24	////	Sufficiente	
Camera 110	11,78	2,95/2,50	Sufficiente	
Bagno 110	1,92	2,83	Sufficiente	
Terrazza 110	9,06	////	Sufficiente	
Camera 111	Non rilevata		////	
Bagno 111	Non rilevato		////	
Terrazzo 111	Non rilevato		////	
Camera 112	11,90	2,95/2,50	Sufficiente	
Bagno 112	1,85	2,83	Sufficiente	
Totale piano primo	304,22			371,78
Piano secondo				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Condizioni	Sup. Lorda
Vano scala	19,83	////	Sufficiente	
Corridoio	37,69	2,38	Sufficiente	
Camera 201	13,14	2,97	Sufficiente	
Bagno 201	2,17	2,85	Sufficiente	
Loggia/balcone 201	2,36	////	Sufficiente	
Camera 202	14,84	2,97	Sufficiente	
Bagno 202	2,15	2,85	Sufficiente	
Loggia 202	2,19	////	Sufficiente	
Camera 203	13,96	2,97	Sufficiente	
Bagno 203	2,15	2,85	Sufficiente	
Loggia 203	2,14	////	Sufficiente	
Camera 204	12,67	2,97	Sufficiente	
Bagno 204	2,17	2,85	Sufficiente	
Loggia/balcone 204	2,40	////	Sufficiente	
Ripostiglio	4,88	2,97	Sufficiente	
w.c.	6,17	2,97	Sufficiente	
Armadio a muro	0,54		Sufficiente	
Camera 205	13,30	2,97	Sufficiente	
Bagno 205	2,11	2,85	Sufficiente	
Loggia/balcone 205	2,41	////	Sufficiente	
Camera 206	13,78	2,97	Sufficiente	
Bagno 206	2,33	2,85	Sufficiente	
Loggia/ balcone 206	2,33	////	Sufficiente	
Camera 207	13,77	2,97	Sufficiente	
Bagno 207	2,21	2,85	Sufficiente	
Loggia / balcone 207	2,40	////	Sufficiente	
Camera 208	13,92	2,97	Sufficiente	
Bagno 208	2,57	2,85	Sufficiente	
Loggia/balcone 208	2,65	////	Sufficiente	
Camera 209	12,05	2,97/2,50	Sufficiente	

Esecuzione Forzata n. 144/2023

***** contro *****

Bagno 209	1,85	2,85	Sufficiente	
Balcone 209	2,90	////	Sufficiente	
Camera 210	11,78	2,97/2,50	Sufficiente	
Bagno 210	1,92	2,92	Sufficiente	
Balcone 210	2,93	////	Sufficiente	
Camera 211	11,92	2,92/2,50	Sufficiente	
Bagno 211	1,79	2,92	Sufficiente	
Balcone 211	2,50	////	Sufficiente	
Camera 212	11,90	2,97/2,50	Sufficiente	
Bagno 212	1,85	2,92	Sufficiente	
Balcone 212	3,16	////	Sufficiente	
Totale piano secondo	281,78			323,01
Piano terzo				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Condizioni	Sup. Lorda
Vano scala	19,72	////	Sufficiente	
Corridoio	37,69	2,39	Sufficiente	
Camera 301	13,14	2,94	Sufficiente	
Bagno 301	2,17	2,82	Sufficiente	
Loggia/balcone 301	2,36	////	Sufficiente	
Camera 302	14,84	2,94	Sufficiente	
Bagno 302	2,15	2,82	Sufficiente	
Loggia 302	2,19	////	Sufficiente	
Camera 303	13,96	2,94	Sufficiente	
Bagno 303	2,15	2,82	Sufficiente	
Loggia 303	2,14	////	Sufficiente	
Camera 304	12,67	2,94	Sufficiente	
Bagno 304	2,17	2,82	Sufficiente	
Loggia/balcone 304	2,40	////	Sufficiente	
Ripostiglio	4,79	2,90	Sufficiente	
w.c.	6,17	2,93	Sufficiente	
Armadio a muro	0,54		Sufficiente	
Camera 305	12,51	2,94	Sufficiente	
Bagno 305	2,11	2,82	Sufficiente	
Loggia/balcone 305	2,41	////	Sufficiente	
Camera 306	13,53	2,94	Sufficiente	
Bagno 306	2,34	2,82	Sufficiente	
Loggia/ balcone 306	2,33	////	Sufficiente	
Camera 307	Non Rilevata		////	
Bagno 307	Non Rilevato		////	
Loggia / balcone 307	Non Rilevato		////	
Camera 308	13,92	2,94	Sufficiente	
Bagno 308	2,51	2,82	Sufficiente	
Loggia/balcone 308	2,65	////	Sufficiente	

Camera 309	11,89	2,94/2,50	Sufficiente	
Bagno 309	1,90	2,82	Sufficiente	
Balcone 309	2,90	////	Sufficiente	
Camera 310	12,04	2,94/2,50	Sufficiente	
Bagno 310	1,90	2,89	Sufficiente	
Balcone 310	2,93	////	Sufficiente	
Camera 311	11,98	2,94/250	Sufficiente	
Bagno 311	1,75	2,89	Sufficiente	
Balcone 311	2,50	////	Sufficiente	
Camera 312	11,90	2,94/2,50	Sufficiente	
Bagno 312	1,72	2,89	Sufficiente	
Balcone 312	3,16	////	Sufficiente	
Totale piano terzo	262,13			323,01
Piano quarto				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Vano scala	26,09	////	Sufficiente	
Corridoio	18,93	2,22	Sufficiente	
Camera 409	12,41	2,66/2,33	Sufficiente	
Bagno 409	1,93	2,54	Sufficiente	
Balcone 409	2,90	////	Sufficiente	
Camera 410	11,88	2,66/2,33	Sufficiente	
Bagno 410	1,94	2,61	Sufficiente	
Balcone 410	2,93	////	Sufficiente	
Camera 411	11,71	2,66/2,33	Sufficiente	
Bagno 411	1,81	2,61	Sufficiente	
Balcone 411	2,50	////	Sufficiente	
Camera 412	11,54	2,66/2,33	Sufficiente	
Bagno 412	1,96	2,61	Sufficiente	
Balcone 412	3,16	////	Sufficiente	
Solarium/terrazza	119,06		Sufficiente	
Lavanderia	Non Rilevata		////	Non Rilevata
Totale piano quarto	230,75			259,24
Piano quinto/Copertura				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
C.T.	8,20	2,68	Sufficiente	
Sala macchine	7,61	2,00	Sufficiente	
Tot. P. quinto/copertura	15,81			22,63
Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi non sono oggetto di procedimento).				

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

La valutazione dell'immobile viene svolta con il criterio sintetico – comparativo applicando il prezzo medio di mercato (€/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.

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

- lo stato di fatto del bene, delle finiture, impianti e condizioni generali, tipiche degli alberghi anni '70/'80,
- posizione sulla litoranea con vista mare
- camere tutte dotate di balconi/logge terrazzi esclusivi,
- il numero complessivo delle camere a disposizione,
- presenza di un'area privata a parcheggio,
- necessità di predisporre pratiche per la regolarizzazione urbanistica.

La struttura è un albergo a tre stelle con autorizzazione alle aperture straordinarie (parere favorevole AUSL dell'11/11/2013), con capienza pari a 80 posti letto suddivisi in 40 (quaranta) camere doppie come da pratica SCIA di subentro depositata presso SUAP.

Ai fini della valutazione in considerazione delle informazioni raccolte presso le agenzie immobiliari di zona nonché della possibilità di usufruire della Legge Regionale n. 23 aprile 2019 n. 3 inerente la disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie (modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16) si assume per la stima un prezzo unitario pari a 58.000,00 (cinquantottomila) euro / camera.

8.2. Fonti di informazione

Agenzie Immobiliari operanti nel settore, annunci di vendita on line, ricerca di mercato.

8.3. Valutazione corpi**A. Albergo**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Albergo	40	58.000,00	€ 2.320.000,00
			€ 2.320.000,00

- Valore corpo:	€ 2.320.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.320.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 2.320.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Numero camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	40	€ 2.320.000,00	€ 2.320.000,00 € 2.320.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE COMPLESSIVO STIMATO	€ 2.320.000,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 232.000,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 2.088.000,00
--	----------------

Relazione creata in data 22/05/2024

Codice documento: E0144-2023

La presente relazione si compone di 23 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazione Prestazione Energetica

Con Osservanza.

Rimini, li, 22 Maggio 2024

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini



ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Mariani Fabio
Perito: Geom. Stefano Zaghini