

Esecuzione Forzata N.00041/23

OMNIATEL S.R.L. mandataria di P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI  
contro "OMISSIS" e "OMISSIS"

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI RIMINI**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Esecuzione Forzata**

Promossa da

**OMNIATEL S.R.L.**

quale mandataria di

**P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER  
AZIONI**

contro

**"OMISSIS" e "OMISSIS"**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N. Gen. Rep. **00041/23**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA**

**Custode Giudiziario Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ELABORATO PERITALE**  
**"Lotto 6"**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano  
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522  
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini  
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 04692760400*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*con studio in Misano Adriatico (RN) Via della Stazione 2/E-2/F  
telefono: 0541.089350  
cellulare: 371.4189911  
e-mail: essetiarchistudio@libero.it*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Heimdall Studio - [www.hestudio.it](http://www.hestudio.it)

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

1 di 18

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Beni in Misano Adriatico (Rimini), Via Alberello n. 34  
Lotto 006**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la **quota di 2/6** di **Albergo** sito in Misano Adriatico (Rimini) Via Alberello n. 34.

Trattasi di Albergo denominato "OMISSIS", ad apertura stagionale, classificato **2 stelle**, con **27 camere** e **47 posti letto** come indicato nella Licenza. Il fabbricato si sviluppa su 4 piani fuori terra ed è composto al piano terra da portico/veranda di accesso, hall, saletta t.v., sala, office, cucina, locali di servizio (anti, w.c., dispensa, spogliatoio, ascensore); al piano primo disimpegno di distribuzione, ascensore, **11 camere** tutte con bagno e balcone, 1 ripostiglio; al piano secondo disimpegno di distribuzione, ascensore, **11 camere** tutte con bagno e balcone, 1 ripostiglio; al piano terzo disimpegno di distribuzione, ascensore, **5 camere** tutte con bagno di cui 1 anche con balcone. Nella corte antistante Via Adige vi è la possibilità di parcheggiare un paio di autovetture.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale equivalente pari a **mq. 1.102,50**

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà trasmesso non appena perverrà all'Esperto.

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:**  
intestato a "OMISSIS" proprietario per 2/6, "OMISSIS" proprietaria per 2/6, "OMISSIS" proprietaria per 2/6.

**Foglio 3 mappale 108 sub 1** categoria **D/2**, posto al piano T-1-2-3 - rendita: € 8.370,00

Coerenze:

particella 109, 126, 124, strada denominata Via Alberello, strada denominata Via Adige salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Variazione del 27/10/1999 Pratica n. 7153 in atti dal 27/10/1999 Ampliamento – Diversa distribuzione degli spazi interni - Ristrutturazione (n. 3919.1/1999)

- **Terreni:**

Foglio 3 **mappale 108** qualità **Ente Urbano**, superficie **540 m<sup>2</sup>**

Coerenze:

particella 109, 126, 124, strada denominata Via Alberello, strada denominata Via Adige salvo altri e diversi in fatto.

Dati derivanti da:

Tipo mappale del 19/07/1999 Pratica n. 16437 in atti dal 06/08/2003 (n. 16437.1/1999)

- *La documentazione catastale è allegata al n. 02*

**1.2 DOCUMENTAZIONE EX Art. 567 C.P.C.**

Lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata incompleta nei passaggi di mutazione di denominazione societaria. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali (*vedi Allegato 02*)

**1.3 REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:**

Non pertinente in quanto trattasi di persona giuridica  
(*La Visura Camerale è allegata al n. 05*)

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

- Caratteristiche zona: residenziale e turistica (normale); parcheggi pubblici presenti  
 Servizi della zona: scuole primaria e infanzia (buono) scuole secondarie (buono), negozi (buono)  
 la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
- Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e turistiche; i principali centri limitrofi sono: Riccione, Rimini, Cattolica; le attrazioni presenti sono: mare, autodromo
- Collegamenti pubblici (km): autobus (0,3), autostrada (6,0 casello Riccione), ferrovia (4,0 Stazione di Riccione), ospedale (4,5 Riccione)

**3. STATO DI POSSESSO:**

Alla data del sopralluogo, 06/05/2024, l'immobile risulta **OCCUPATO DA TERZI**, in forza di **Contratto di locazione commerciale**, tra i Sig.ri "OMISSIS" (locatore) e "OMISSIS" (conduttore) registrato presso l'ufficio di Rimini il 15/05/1997 al n. 3804. La locazione ha durata di anni 9 anni, a partire dal 01/05/1997 fino al 30/04/2006 con possibilità di rinnovo come per legge. Il corrispettivo della locazione per il primo anno è pari a **£/anno 15.000.000 con canone ristabilito dal secondo anno in base a comune accordo tra le parti**, da corrispondersi in unica soluzione entro il primo maggio di ogni anno.

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini-Ufficio Territoriale, in data 08.05.2024, attesta che il contratto di cui sopra, ha data fine locazione comunicata 30/04/2024 e che non si sa né se siano in corso rinnovi né chi effettivamente lo abbia prorogato nel corso degli anni precedenti.  
 (vedi allegato 05)

**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:*

- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **BANCA POPOLARE VALCONCA SOCIETA' PER AZIONI** contro "OMISSIS", a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 24/03/2020 ai rep. nn. 402/2020 iscritta a Rimini in data **30/04/2020** ai nn. Reg. gen. n. 4484, **reg. part. n. 785.**

Importo ipoteca: € 550.000,00

Importo capitale: € 532.484,21

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Paolo Mulazzani, Corso d'Augusto 213, Rimini*

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.



- **Iscrizione giudiziale** (Attiva) derivante da **Decreto Ingiuntivo** a favore di **"OMISSIS" contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Rimini in data 08/06/2020 ai rep. nn. 590/2020 **iscritta** a Rimini in data **15/12/2020** ai nn. Reg. gen. n. 15932, **reg. part. n. 2545**.

Importo ipoteca: € 10.000,00

Importo capitale: € 5.022,50

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o Avv. Emanuele Amati, Via Podgora 13/A, Rimini*

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

Documenti successivi correlati:

**Annotazione n. 1832** del 04/08/2021 (Restrizione di beni)

- **Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione** (Attiva) derivante da **Ingiunzione Fiscale Art. 7, comma 2, lettera gg-quarter, D.L. n. 70 del 2011** a favore di **SORIT SOCIETA' SERVIZI E RISCOSSIONI ITALIA S.P.A. contro "OMISSIS"**, a firma di Pubblico Ufficiale Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.a. di Ravenna in data 11/10/2022 al rep. n. 627 **iscritta** a Rimini in data **12/12/2022** ai nn. Reg. gen. n. 19230, **reg. part. n. 3264**.

Importo ipoteca: € 215.427,70

Importo capitale: € 107.713,85

*Il creditore ipotecario ha eletto domicilio c/o propria sede in Ravenna.*

Note:

La presente ipoteca grava sul bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Pignoramento** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di **P&G SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO-SOCIETA' PER AZIONI contro "OMISSIS" e "OMISSIS"**, a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini, in data 21/03/2023 al rep. n. 677 **trascritto** a Rimini in data **13/04/2023** ai nn. Reg. gen. n. 5685, **reg. part. n. 4066**.

Note:

Il presente pignoramento grava su tutti gli immobili oggetto della procedura esecutiva.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

**COSTI PER LA CANCELLAZIONE:**

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di **€ 4.453,14** 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 giudiziale	€ 550.000,00	€ 2.750,00	€ 94,00	€ 2.844,00
Ipoteca giudiziale	€ 10.000,00	€ 50,00	€ 94,00	€ 144,00
Ipoteca ammin.-risc	€ 215.427,70	€ 1.077,14	€ 94,00	€ 1.171,14
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 4.453,14</b>

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 delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 03/07/2024 e al 08/07/2024 sono allegati al n. 03.

#### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

##### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Rispetto a quanto rappresentato nella pratica di DIA n. 60/'99 e DIA n. 181/'08, si sono rilevate le seguenti difformità:

##### Al piano terra:

- il portico-veranda sul fronte è stato condonato come portico ovvero superficie accessoria. Nella Concessione Edilizia del 1995 viene ridefinito portico poi nella Variante in corso d'opera del 1998 viene definito portico-veranda senza campiture gialle (demolizioni) e rosse (costruzioni). Non essendo comunque aumento di volume, andrà sanato il cambio d'uso da sup. accessoria a sup. utile.
- la zona office non è delimitata rispetto alla sala
- demolizione di piccolo setto murario nella cucina
- la porta che conduce dalla cucina alla tettoia ha dimensioni maggiori
- lo spogliatoio è utilizzato come camera (non sanabile)
- il w.c. disabili è adibito a lavanderia (non sanabile)
- in aderenza al deposito bottiglie e ai confini sul retro della corte, è stata costruita una tettoia con struttura metallica e copertura impermeabile in pannelli sandwich (non sanabile)
- errata rappresentazione del posizionamento di alcuni pilastri
- differenze nelle misurazioni delle altezze e delle stanze che rientrano nella tolleranza del 2%

##### Al piano primo:

- il balcone tra la camera 102 e 104 è diviso da separè
- nel disimpegno tra la camera 110 e 112 è stato creato un piccolo ripostiglio
- non sono rappresentati i muretti in muratura sulla maggior parte dei balconi/terrazzi
- nel disimpegno è presente il controsoffitto in cartongesso (h. 2.40)
- le camere lato N-E hanno altezza di m. 2.90 anziché 3.00. La misura rilevata non rientra nelle tolleranze del 2% (da verificare tramite sondaggio se la minor altezza sia dovuta al maggior spessore del pacchetto del solaio)
- le camere lato S-O hanno altezza di m. 2.85 anziché 2.92. La misura rilevata non rientra nelle tolleranze del 2% (da verificare tramite sondaggio se la minor altezza sia dovuta al maggior spessore del pacchetto del solaio)
- in tutti i w.c. ad esclusione di quello per disabili è presente un gradino di altezza variabile da 10 a 15 cm
- le misure di alcune portefinestre hanno larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato e non rientrano nella tolleranza del 2%
- lievi differenze nelle misurazioni delle stanze che rientrano nel 2% delle tolleranze



Al piano secondo:

- il balcone tra la camera 202 e 204 è diviso da separè
- nel disimpegno tra la camera 210 e 212 è stato creato un piccolo ripostiglio
- non sono rappresentati i muretti in muratura sulla maggior parte dei balconi/terrazzi
- nel disimpegno è presente il controsoffitto in cartongesso (h. 2.40)
- le camere lato N-E hanno altezza di m. 2.90 anziché 3.00. La misura rilevata non rientra nelle tolleranze del 2% (da verificare tramite sondaggio se la minor altezza sia dovuta al maggior spessore del pacchetto del solaio)
- le camere lato S-O hanno altezza di m. 2.85 anziché 2.92. La misura rilevata non rientra nelle tolleranze del 2% (da verificare tramite sondaggio se la minor altezza sia dovuta al maggior spessore del pacchetto del solaio)
- in tutti i w.c. ad esclusione di quello per disabili è presente un gradino di altezza variabile da 10 a 15 cm
- le misure di alcune portefinestre hanno larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato e non rientrano nella tolleranza del 2%
- lievi differenze nelle misurazioni delle stanze che rientrano nel 2% delle tolleranze

Al piano terzo:

- l'altezza di imposta del tetto è in alcune camere maggiore ed in alcune inferiore ai m. 2.10 come indicati in progetto; l'altezza al colmo non è rilevabile per la presenza di controsoffitti. L'altezza media dei vani nel progetto è dichiarata in tutte le camere maggiore di m. 2.70 mentre nella planimetria catastale l'altezza media è differente in ogni stanza e va da un minimo di h.m. 2.58 ad un massimo di h.m. 2.71. Se l'altezza media corretta fosse quella indicata nella planimetria catastale alcune camere andrebbero declassate a ripostigli in quanto le h.m. non rientrerebbero nella tolleranza del 2%
- tutte le finestre delle stanze hanno altezza reale di m. 1.45 anziché m. 1.30 (sanabile previa verifica strutturale)
- il balcone con accesso dal disimpegno non è delimitato da parapetti rispetto al terrazzo di copertura in pendenza ovvero costituisce un'unica pavimentazione posta al medesimo livello
- entrambi i terrazzi di copertura in pendenza sono accessibili ed in piano con leggera pendenza per lo scolo delle acque meteoriche e non a cuneo (sanabile previa verifica sismica)
- sul terrazzo lato N-O sono stati realizzati in aderenza al fabbricato dei ripostigli, un bagno, ed un vano tecnico. Le strutture sono metalliche con tamponamenti e copertura in pannelli sandwich coibentati (non sanabili in quanto costituiscono aumento di volume)
- sul terrazzo di copertura in pendenza lato S-O sono stati realizzati muretti di divisione in murature tra la stanza 300 e la stanza 308
- il balcone della camera 308 non è delimitato da parapetto rispetto al terrazzo di copertura in pendenza
- lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%;

Piano copertura:

- è stato installato un parapetto con struttura metallica, ancorato al cornicione lato S-O, a protezione contro le cadute nel caso di manutenzione agli impianti posti in copertura

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte, sarà possibile presentare una pratica in sanatoria con pagamento della sanzione minima di € 2.000,00 oltre agli oneri calcolati dal Comune in sede di Istruttoria ed ai costi dei tecnici incaricati alla redazione e al deposito della pratica edilizia. Per quanto riguarda la sanatoria dei terrazzi di copertura in pendenza, e delle diverse dimensioni delle portefinestre e delle finestre, potranno essere resi accessibili e sanati come di fatto, solo previa verifica strutturale.

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 involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

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

#### 4.3.2. Conformità catastale:

- Si sono rilevate le seguenti difformità di cui al precedente punto 4.3.1.

##### Al piano terra:

- la zona office non è delimitata rispetto alla sala
- demolizione di piccolo setto murario nella cucina
- la porta che conduce dalla cucina alla tettoia ha dimensioni maggiori
- lo spogliatoio è utilizzato come camera
- il w.c. disabili è adibito a lavanderia
- in aderenza al deposito bottiglie e ai confini sul retro della corte, è stata costruita una tettoia con struttura metallica e copertura impermeabile in pannelli sandwich
- errata e/o mancata rappresentazione del posizionamento di alcuni pilastri

##### Al piano primo:

- il balcone tra la camera 102 e 104 è diviso da separè
- nel disimpegno tra la camera 110 e 112 è stato creato un piccolo ripostiglio
- non sono rappresentati i muretti in muratura sulla maggior parte dei balconi/terrazzi
- nel disimpegno è presente il controsoffitto in cartongesso (h. 2.40)
- le camere lato N-E hanno altezza di m. 2.90 anziché 3.00.
- le camere lato S-O hanno altezza di m. 2.85 anziché 2.92.
- in tutti i w.c. ad esclusione di quello per disabili è presente un gradino di altezza variabile da 10 a 15 cm
- le misure di alcune portefinestre hanno larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato

##### Al piano secondo:

- il balcone tra la camera 202 e 204 è diviso da separè
- nel disimpegno tra la camera 210 e 212 è stato creato un piccolo ripostiglio
- non sono rappresentati i muretti in muratura sulla maggior parte dei balconi/terrazzi
- nel disimpegno è presente il controsoffitto in cartongesso (h. 2.40)
- le camere lato N-E hanno altezza di m. 2.90 anziché 3.00.
- le camere lato S-O hanno altezza di m. 2.85 anziché 2.92.
- in tutti i w.c. ad esclusione di quello per disabili è presente un gradino di altezza variabile da 10 a 15 cm
- le misure di alcune portefinestre hanno larghezza inferiore rispetto a quanto rappresentato

##### Al piano terzo:

- l'altezza di imposta del tetto è in alcune camere maggiore ed in alcune inferiore ai m. 2.10; l'altezza al colmo non è rilevabile per la presenza di controsoffitti.
- tutte le finestre delle stanze hanno altezza reale di m. 1.45 anziché m. 1.30
- il balcone con accesso dal disimpegno non è delimitato da parapetti rispetto al terrazzo di copertura in pendenza, ovvero costituisce un'unica pavimentazione posta al medesimo livello
- sul terrazzo lato N-O sono stati realizzati in aderenza al fabbricato dei ripostigli, un bagno, ed un vano tecnico.
- sul terrazzo di copertura in pendenza lato S-O sono stati realizzati muretti di divisione in murature tra la stanza 300 e la stanza 308



L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:  
Tipo mappale in deroga.....€ 1.200,00  
Docfa variazione.....€ 800,00  
Diritti.....€ 209,00  
**Tot. € 2.209,00** oltre oneri di legge



#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'Unità immobiliare: **non pertinente**
- Spese straordinarie di gestione dell'Unità immobiliare già deliberate o in corso di approvazione a carico del debitore: **non pertinente**
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **non pertinente**
- Proporzionale quota comproprietà sulle parti comuni in ragione di millesimi: **non pertinente**
- Utenze comuni: **non pertinente**



#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1 Attuali proprietari:

- **1) "OMISSIS" (proprietà per 2/6)**

##### **2) "OMISSIS" (proprietà per 2/6)**

proprietarie dal 19/05/2002 all'attualità, in forza di Riunione di Usufrutto in morte del Sig. Bacchini Gino avvenuta il 19/05/2002. Voltura n. 1227.2/2009 – Pratica n. RN0034108 in atti dal 11/03/2009

##### **3) "OMISSIS" (proprietà 2/6)**

proprietario dal 21/07/2016 all'attualità, in forza di Mutamento di denominazione-Volture societarie a firma Notaio Parisio Alberto di Bologna, in data 21/07/2016 n. rep. 2319, sede TG6 Registrazione volume 1T n. 15695 registrato in data 28/07/2016 – Trasformazione di società Nota presentata con Modello Unico n. 1885.1/2016

Con il presente Mutamento di denominazione, la Soc. "OMISSIS" trasforma la società in "OMISSIS" che acquisisce la piena proprietà di 2/6 del bene oggetto del presente Lotto di vendita, oltre ad altri.

##### **Note:**

Nell'Elenco sintetico delle formalità non risulta trascritto il Mutamento di denominazione o ragione sociale da "OMISSIS" a "OMISSIS"

##### 6.2 Precedenti proprietari:

- **1) "OMISSIS" (proprietà per 2/6)**

proprietario dal 19/05/2002 al 21/07/2016, in forza di Riunione di Usufrutto in morte del Sig. "OMISSIS" avvenuta il 19/05/2002. Voltura n. 1227.2/2009 – Pratica n. RN0034108 in atti dal 11/03/2009

##### **2) "OMISSIS" (proprietà per 2/6)**

##### **3) "OMISSIS" (proprietà per 2/6)**

proprietarie dal 19/05/2002 all'attualità, in forza di Riunione di Usufrutto in morte del Sig. "OMISSIS" avvenuta il 19/05/2002. Voltura n. 1227.2/2009 – Pratica n. RN0034108 in atti dal 11/03/2009







- **1) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
proprietario dal 19/02/2004, in forza di Mutamento di denominazione o Ragione sociale a firma Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 19/02/2004 n. rep. 99806, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il 10/09/2004 al reg. gen. n. 12848, **reg. part. n. 8375**

Con il presente Atto di Mutamento di denominazione o Ragione sociale, giusti poteri Soc. "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" diviene nuda proprietaria per la quota di 2/6 del fabbricato ad uso albergo distinto al C.F. foglio 3 mappale 108 sub 1 del Comune di Misano Adriatico, oltre ad altri non oggetto della presente procedura

**NOTA BENE:**

**Documenti correlati successivi: Trascrizione n. 8712 del 22/09/2004 per Mutamento di denominazione o Ragione sociale** a firma Notaio Zio Umberto di Rimini, in data 13/09/2004 n. rep. 100783.

**Questa trascrizione è relativa ad una rettifica della formalità trascritta a Rimini il 10/09/2004 al n. 8375 avente esclusivamente ad oggetto un immobile non incluso nella presente procedura esecutiva.**



- 2) "OMISSIS" (usufrutto per 6/6)**  
**3) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
**4) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**



- **1) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
proprietario dal 03/04/2002 al 19/02/2004, in forza di Atto di Compravendita a firma Notaio Ecuba Francesca di Rimini, in data 03/04/2002 n. rep. 62583, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il 24/04/2002 al reg. gen. n. 5789, **reg. part. n. 3974**

Con il presente Atto di Compravendita, giusti poteri Sig.ra "OMISSIS", la Soc. "OMISSIS" acquista la nuda proprietà per la quota di 2/6 del fabbricato ad uso albergo distinto al C.F. foglio 3 mappale 108 sub 1 del Comune di Misano Adriatico.

- 2) "OMISSIS" (usufrutto per 6/6)**  
**3) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
**4) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**



- **1) "OMISSIS" (usufrutto per 6/6)**  
**2) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
**3) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**  
**4) "OMISSIS" (nuda proprietà per 2/6)**

proprietari dal 19/12/1996 al 03/04/2002, in forza di Atto di Donazione a firma Notaio Guastamacchia Domenico di Rimini, in data 19/12/1996 n. rep. 109329, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il 13/01/1997 al reg. gen. n. 408, **reg. part. n. 327**

Per effetto della presente Atto di Donazione, giusti poteri Sig. "OMISSIS" per la sua quota di piena proprietà di 3/6, le Sig.re "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", divengono in parti uguali tra loro nude proprietarie in ragione di 1/3 ciascuna. Il Sig. "OMISSIS" mantiene l'usufrutto per la quota di 6/6 e le Sig.re "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", già nude proprietarie per la quota di 1/3 ciascuna, divengono nude proprietarie per la quota di 2/6 ciascuna del fabbricato ad uso albergo distinto al C.F. foglio 3 mappale 108 del Comune di Misano Adriatico.



- 1) "OMISSIS" (piena proprietà per 3/6 e usufrutto per 3/6)
- 2) "OMISSIS" (nuda proprietà per 1/6)
- 3) "OMISSIS" (nuda proprietà per 1/6)
- 4) "OMISSIS" (nuda proprietà per 1/6)

proprietari dal 16/11/1996 al 19/12/1996, in forza di Atto di Compravendita a firma Notaio Guastamacchia Domenico di Forlì, in data 16/11/1996 n. rep. 108468, **trascritto** presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Rimini il **06/12/1996** al reg. gen. n. 9919, **reg. part. n. 6997**

Per effetto della presente Compravendita, giusti poteri Sig. "OMISSIS", le Sig.re "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", acquistano in parti uguali tra loro la nuda proprietà in ragione di 1/6 ciascuna e il Sig. "OMISSIS" già pieno proprietario per la quota di 3/6, acquista l'usufrutto in ragione di 3/6 del fabbricato ad uso albergo distinto al C.F. foglio 3 mappale 108 del Comune di Misano Adriatico.

- 1) "OMISSIS" (proprietario per 1/2)
  - 2) "OMISSIS" (proprietario per 1/2)
- proprietari da ante ventennio al 16/11/1996.

#### 7.PRATICHE EDILIZIE:

- PERMESSO DI AMPLIAMENTO n. 2380/'56 per lavori di "Ampliamento casa di abitazione". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari e da "OMISSIS" in qualità di usufruttuario, **rilasciato** in data **17/10/1956**.
- CERTIFICATO DI ABITABILITA' n. 238/'57. Domanda di Abitabilità presentata in data 20/05/1957 da "OMISSIS" e "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari e da "OMISSIS" in qualità di usufruttuario, **rilasciata** con sopralluogo in data **05/06/1957**
- DOMANDA DI COSTRUZIONE n. 243/'59 per lavori di "Costruzione di sgombero". Domanda presentata da "OMISSIS", **rilasciato** in data **12/02/1958**.
- NULLA OSTA n. 3380/'60 pratica n. 972 per lavori di "Sopraelevazione di fabbricato". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" **rilasciata** in data **02/12/1960**.
- NULLA OSTA n. 3707/'61 pratica n. 1099 per lavori di "Sopraelevazione di fabbricato". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" **rilasciata** in data **06/12/1961**.
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 507/'62. Domanda di Abitabilità presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS", in riferimento al progetto approvato il 06/12/1961, **rilasciata** con sopralluogo in data **11/06/1962**
- AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' n. 589/'63. Domanda di Abitabilità presentata da "OMISSIS", in riferimento al progetto n. 3707 approvato il 06/12/1961, **rilasciata** con sopralluogo in data **18/06/1963**
- NULLA OSTA n. 189/'64 pratica n. 1099 per lavori di "Cambio di destinazione da civile abitazione a pensione estiva". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS" in qualità di nudi proprietari e da "OMISSIS" in qualità di usufruttuario, **rilasciata** in data **15/02/1964**.
- NULLA OSTA n. 5815/'67 pratica n. 2060 per lavori di "Ampliamento di fabbricato ad uso di pensione estiva". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS", **rilasciata** in data **29/12/1967**.
- NULLA OSTA n. 314/'68 pratica n. 2099 per lavori di "Ampliamento di fabbricato ad uso pensione". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS", **rilasciata** in data **17/02/1968**.

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
Perito: Arch. Samantha SPANO

- **NULLA OSTA n. 442/'69 pratica n. 2099** per lavori di "Costruzione di 4 servizi igienici sanitari". Domanda presentata da "OMISSIS" e "OMISSIS", **rilasciata** in data **08/02/1969**.
- **CONCESSIONE IN SANATORIA n. 75/'87** per sanatoria di "Costruzione ripostigli, accessori, w.c., balconi e modifiche varie". Domanda presentata da "OMISSIS" il 16/11/1985, concessione n. 84, pratica edilizia n. 2099, **rilasciata** il **24/07/1987**.
- **CONCESSIONE EDILIZIA n. 16091/'95** per lavori di "Ristrutturazione". Domanda presentata il 29/08/1995 da "OMISSIS" e "OMISSIS", pratica n. 2099, **rilasciata** in data **21/12/1995**.
- **VARIANTE IN C.O. n. 14391/'98 alla C.E. n. 16091/'95** per lavori di "Modifiche interne ed esterne". Domanda presentata da "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS" in data 26/08/1998, pratica edilizia n. 2099, **rilasciata** il **19/11/1998**.
- **D.I.A. n. 60/'99** per lavori di "Manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi". Domanda presentata da "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", in data **11/05/1999**, pratica edilizia n. 2099, prot. n. 7796/UTU
- **D.I.A. n. 12/'06** per lavori di "Manutenzione straordinaria ed adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi". Domanda presentata da "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", in data **26/01/2006**, pratica edilizia n. 2099, prot. n. 2012/URB
- **D.I.A. n. 181/'08** per lavori di "Cambio di destinazione senza opere". Domanda presentata da "OMISSIS", "OMISSIS", "OMISSIS", in data **03/10/2008**, pratica edilizia n. 2099, prot. n. 20772/URB
- **D.I.A. n. 68/'13** per lavori di "Realizzazione di pergolato in legno". Domanda presentata da "OMISSIS", in data **29/03/2013**, pratica edilizia n. 2099, prot. n. 26536/URB

Note: La ricerca dei precedenti edilizi è stata effettuata direttamente dai tecnici del Comune di Misano Adriatico. Non è stata reperito certificato di conformità edilizia- abitabilità successivo a quello del 1963 ovvero a seguito di tutti gli interventi realizzati negli anni a seguire.

#### Descrizione **Albergo** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la **quota di 2/6 di Albergo** sito in Misano Adriatico (Rimini) Via Alberello n. 34.

- Il fabbricato è stato costruito nel 1957 ed ampliato nel corso degli anni, come da pratiche edilizie che precedono.

#### **Destinazione urbanistica:**

Nel **P.U.G. (Piano Urbanistico Generale)** approvato con Delibera di C.C. n. 44 del 14/12/2023 l'immobile è inserito nella zona T1-B

#### TAVOLE:

- **Tavola 3b.2 – Nord Disciplina degli interventi diretti** "T.1 - Zone urbane a marcata presenza di strutture alberghiere e altri servizi al turismo, a valle della ferrovia" B) Unità edilizie a prevalente destinazione alberghiera

#### NORME:

**art. da 4.9 a 4.20**

**Caratteristiche descrittive:**

Alla data della presente, il fabbricato sia esternamente che internamente, si trova in buono stato conservativo. Le facciate sono tinteggiate di color tortora chiaro con balconi in parte in muratura ed in parte in metallo e vetro in discreto stato di conservazione. Gli infissi sono in alluminio in buono stato conservativo. Le pavimentazioni esterne sono in gres in buone condizioni. Quanto alla copertura non è stato possibile visionarne lo stato.

La corte esterna non è delimitata da recinzioni rispetto a Via Alberello e a Via Adige ed il confine di proprietà è riconoscibile dal cambio di pavimentazione tra area privata ed area pubblica mentre rispetto ai confini con altre proprietà presenta muretti di recinzione di altezza variabile.

**Caratteristiche descrittive:**

Componenti edilizie e costruttive:

*Infissi esterni:*

tipologia: scorrevoli e a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone

*Infissi interni:*

materiale: legno tamburato, condizioni: discrete

*Pareti esterne:*

rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: buone

*Pavim. Esterna:*

materiale marciapiedi: gres, condizioni: buone

*Pavim. Interna:*

materiale: ceramica e gres, condizioni: buone

*Portone di ingresso:*

tipologia: a battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone

**Impianti:***Gas:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Elettrico:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Fognatura:*

impianto fognario allacciato in pubblica fognatura

*Idrico:*

sottotraccia. Conformità: non pervenuta

*Termico:*

il fabbricato è dotato di generatore di acqua calda ed è privo sia di corpi riscaldanti a radiatore sia di pannelli radianti a pavimento

*Condizionamento:*

presente nelle camere e negli spazi comuni

*Impianto antincendio*

Parere favorevole dei VVFF

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

<b>SUPERFICI come da DIA n. 60/'99 e DIA n. 181/'08</b>				
	<b>Sup. netta</b>	<b>altezza</b>	<b>esposizione</b>	<b>condizioni</b>
<b>PIANO TERRA</b>				
Portico-veranda	52,45	h. 2,95	N/E-S/E-N/E	buone
Sala	76,00	h. 2,95	N/E	buone
Office	12,47	h. 2,95	N/E	buone
Bureau	22,10	h. 2,95	S/O	buone
Ascensore	3,00	/	/	discrete
Saletta t.v.	17,55	h. 2,95	S/O	discrete
Dis.	5,00	h. 2,95	/	discrete
W.c. disabili	4,63	h. 2,95	/	mediocri
W.c.	4,30	h. 2,95	/	mediocri
Spogliatoio	15,26	h. 2,95	S/O	discrete
Anti	1,95	h. 2,95	/	sufficienti
W.c.	1,66	h. 2,95	/	sufficienti
Dispensa	14,62	h. 2,95	S-O	mediocri
Cucina	40,75	h. 2,95	N/E	mediocri
Tettoia	11,60	h.m. 2,60	N/E	discrete
Dep. bottiglie	11,60	h.m. 2,60	/	mediocri
Pergolato	26,07	h.m. 2,82	N/O-N/E-S/E	buone
Corte	200,79	/	/	discrete
<b>SUPERFICIE LORDA P.T.</b>				<b>MQ 367,56</b>
<b>PIANO PRIMO</b>				
Camera 100	11,90	h. 2,92	N/O	discrete
W.c.	4,70	h. 2,82	S/O	mediocri
Balcone	3,10	/	S/O	discrete
Camera 102	12,05	h. 2,92	S/E	discrete
W.c.	3,75	h. 2,82	N/O	mediocri
Balcone	3,72	/	S/E	discrete
Camera 104	10,90	h. 2,92	S/E	discrete
W.c.	3,08	h. 2,82	S/E	mediocri
Balcone	3,60	/	S/E	discrete
Camera 106	12,25	h. 3,00	S/E	discrete
W.c.	5,05	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	3,60	/	S/E	discrete
Camera 108	12,25	h. 3,00	N/E	discrete
W.c.	2,75	h. 2,90	/	mediocri
Balcone	1,00	/	N/E	discrete
Camera 110	9,55	h. 3,00	N/E	discrete
W.c.	2,75	h. 2,90	N/E	mediocri
Balcone	5,60	/	N/E	discrete
Camera 112	10,73	h. 3,00	N/E	discrete
Bagno	2,88	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	3,10	/	N/E	discrete

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
 Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
 Perito: Arch. Samantha SPANO



Camera 114	11,90	h. 3,00	N/E	discrete
Bagno	2,20	h. 2,90	N/O	mediocri
Balcone	2,35	/	N/E	discrete
Rip. 116	5,15	h. 3,00	N/O	discrete
Camera 118	12,07	h. 3,00	S/O	discrete
Bagno	2,80	h. 2,90	N/O	mediocri
Balcone	2,25	/	S/O-N/O	discrete
Camera 120	13,89	h. 3,00	S/O	discrete
Bagno	2,05	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	2,95	/	S/O	discrete
Camera 122	15,50	h. 3,00	S/O	discrete
Bagno disabili	4,00	h. 3,00	S/O	mediocri
Balcone	8,64	/	S/O	discrete
Dis.	31,60	h. 2,40 sotto cart	/	discrete
Ascensore	3,00	/	/	discrete
<b>SUPERFICIE LORDA P.1° CONVENZIONALE</b>				<b>MQ 284,00</b>
<b>PIANO SECONDO</b>				
Camera 200	11,90	h. 2,92	N/O	discrete
W.c.	4,70	h. 2,82	S/O	mediocri
Balcone	3,10	/	S/O-N/O	discrete
Camera 202	12,05	h. 2,92	S/E	discrete
W.c.	3,75	h. 2,82	N/O	mediocri
Balcone	3,72	/	S/E	discrete
Camera 204	10,90	h. 2,92	S/E	discrete
W.c.	3,08	h. 2,82	S/E	mediocri
Balcone	3,60	/	S/E	discrete
Camera 206	12,25	h. 3,00	S/E	discrete
W.c.	5,05	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	3,60	/	S/E	discrete
Camera 208	12,25	h. 3,00	N/E	discrete
W.c.	2,75	h. 2,90	/	mediocri
Balcone	1,00	/	N/E	discrete
Camera 210	9,55	h. 3,00	N/E	discrete
W.c.	2,75	h. 2,90	N/E	mediocri
Balcone	5,60	/	N/E	discrete
Camera 212	10,83	h. 3,00	N/E	discrete
Bagno	3,11	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	3,10	/	N/E	discrete
Camera 214	11,87	h. 3,00	N/E	discrete
Bagno	2,91	h. 2,90	N/O	mediocri
Balcone	2,35	/	N/E-N/O	discrete
				discrete
Rip. 216	5,15	h. 3,00	N/O	discrete

Camera 218	12,11	h. 3,00	S/O-N/O	discrete
Bagno	2,66	h. 2,90	N/O	mediocri
Balcone	2,25	/	N/O-S/O	discrete
Camera 220	13,88	h. 3,00	S/O	discrete
Bagno	2,69	h. 2,90	S/E	mediocri
Balcone	2,95	/	S/O	discrete
Camera 222	15,50	h. 3,00	S/O	discrete
Bagno disabili	4,00	h. 3,00	S/O	mediocri
Balcone	3,06	/	S/O	discrete
Dis.	31,60	h. 2,40 sotto cart	/	discrete
Ascensore	3,00	/	/	discrete
<b>SUPERFICIE LORDA P.2° CONVENZIONALE</b>				<b>MQ 281,00</b>
<b>PIANO TERZO/SOTT.</b>				
Camera 300	11,85	h.m.>2,70	S/E-S/O	discrete
W.c.	3,84	h.m.>2,70	S/O	mediocri
Dis.	1,30	h.m.>2,70	/	discrete
Camera 302	12,00	h.m.>2,70	S/E	discrete
Anti	1,25	h.m.>2,70	/	mediocri
W.c.	3,00	h.m.>2,70	S/E	mediocri
Camera 304	11,85	h.m.>2,70	N/E	discrete
W.c.	3,25	h.m.>2,70	/	mediocri
Camera 306	9,55	h.m.>2,70	N/E	discrete
Anti/W.c.	4,05	h.m.>2,70	N/E	mediocri
Camera 308	12,66	h.m.>2,70	S/O	discrete
Anti	2,26	h.m.>2,70	S/O	mediocri
W.c.	2,15	h.m.>2,70	S/O	mediocri
Terrazzo	7,50	/	S/O-S/E-N/O	discrete
				discrete
Dis.	12,26	h.m.>2,70	N/O	discrete
Terrazzo	7,20	/	N/O-N/E	discrete
Ascensore	3,00	/	/	discrete
Macchine ascensori	3,25	/	/	
Terrazzo di copertura in pendenza	non accessibile	/	/	discrete
<b>SUPERFICIE LORDA CONVENZIONALE P.3°</b>				<b>MQ 149,86</b>
<b>SUPERFICIE CORTE SCOPERTA CONVENZIONALE</b>				<b>MQ 20,08</b>
<b>SUPERFICIE CONVENZIONALE TOTALE</b>				<b>MQ 1.102,50</b>

N.B. Le superfici equivalenti sono state calcolate con coefficiente 1 per le superfici utili e coefficiente 0,50 per quelle accessorie (logge/balconi/terrazzi, portico-veranda)

**Le fotografie sono allegate al numero 01.**

**Accessori: /**

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA  
 Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI  
 Perito: Arch. Samantha SPANO

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

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo. L'indagine condotta presso gli operatori del mercato immobiliare, per gli immobili a destinazione alberghiera, evidenzia un mercato in forte stagnazione, con un rallentamento di compravendite di immobili con tale destinazione dovuto oltre alla crisi economica, anche alla mancanza di redditività, al difficile accesso al credito, agli elevati costi di gestione e non per ultimo di importanza alla difficile reperibilità di personale.

Nella determinazione del valore di stima si è tenuto conto di una molteplicità di fattori che vengono elencati in seguito.

Ubicazione e caratteristiche della zona: l'albergo si trova a 200 m. dal mare, nella frazione di Misano Brasile, nelle immediate vicinanze della Ferrovia.

Consistenza: l'albergo, a 2 stelle, si sviluppa su 4 piani fuori terra e si compone di 27 camere con bagno. L'area esterna, di limitate dimensioni è sprovvista di spazi collettivi e servizi per lo svago. Alla struttura si accede direttamente dalla pubblica via. Presenta una piccola hall senza zone dedicate alla socialità e convivialità ad esclusione di una piccola zona bar; la maggior parte dello spazio per gli ospiti è infatti occupato dalla sala da pranzo.

Stato di conservazione e rifiniture: le rifiniture delle facciate e degli spazi esterni (balconi, terrazzi) sono in buone condizioni. Le camere internamente si presentano in discreto stato manutentivo.

Qualità dell'arredo e delle attrezzature: l'albergo è stato ristrutturato a fine degli anni '90 e gli arredi e le finiture sono consoni a tale epoca. I bagni hanno dimensioni ridotte con sanitari e lavabi datati. Gli arredi delle camere sono datati e di scarsa qualità. Tutte le camere sono dotate di aria condizionata e televisione.

Servizi: privo di aree di intrattenimento, di zone relax e benessere oltre a non essere dotato di parcheggi sufficienti per la clientela.

In virtù di tutte le predette considerazioni, e del fatto che comunque il valore di un immobile commerciale dipende solo ed esclusivamente dalla sua capacità di generare reddito, si assumerà per la stima il **valore unitario per camera di € 25.000,00**.

Inoltre, ad esempio e giustificazione dell'assunzione di tale valore l'Esperto ha fatto una ricerca degli immobili compravenduti di recente, comparabili per uso e destinazione a quello oggetto di stima:

- **Atto di compravendita** trascritto a Rimini il **30.06.2022** al **rep. n. 7171**. Hotel 2 stelle con 28 camere, posto a monte della ferrovia in Via Giotto Da Bondone n. 21, costituito da 4 piani fuori terra più 1 interrato, compravenduto ad € 670.000,00 ovvero circa €/camera 24.000,00.  
Note: Lo strumento urbanistico consentiva per questo albergo marginale il cambio d'uso da ricettivo a residenziale.
- **Atto di compravendita** trascritto a Rimini il **22.05.2024** al **rep. n. 5342**. Hotel in cattivo stato di manutenzione, da cielo a terra costruito in parziale aderenza da un lato, già ad uso pensione ma in disuso da tempo con un appartamento al piano primo e separato deposito con corte pertinenziale, hotel 3 stelle con 31 camere comprese le due camere dell'appartamento, posto in Via Grossi n. 8 angolo Via Andrea Doria, costituito da 5 piani fuori terra, compravenduto ad € 390.000,00 ovvero circa €/camera 12.580,00
- **Compravendita in fase di definizione** di Hotel 3 stelle sito in Misano centro, costituito da 30 camere, prezzo convenuto in € 900.000,00 ovvero €/camera 30.000,00
- **Compravendita in fase di definizione** di Pensione a 2 stelle sita in Misano a monte della ferrovia, costituito da 24 camere, prezzo convenuto in € 450.000,00 ovvero €/camera 18.750,00

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della presente, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della sua posizione geografica, delle difformità riscontrate, delle spese necessarie alla regolarizzazione.

**8.2. Fonti di informazione**

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Ufficio tecnico di Misano Adriatico, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della zona, Omi, pubblicità immobiliari

**8.3. Valutazione corpi****A. Albergo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere applicando una valutazione unitaria media ricavata dal seguente calcolo:

Destinazione	N. camere	Valore unitario	valore complessivo
Albergo	27	€/camera 25.000,00	€ 675.000,00

- Valore corpo:	€ 675.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 675.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: 2/6	€ 225.000,00

**Riepilogo:**

ID	Immobile	N. Camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	27	€ 675.000,00	€ 225.000,00

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima (quota di 2/6)**

- Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: - € 22.500,00
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 202.500,00

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto (quota di 2/6)**

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

**€ 202.500,00**

Relazione **Lotto 006** creata in data **12/08/2024**

Codice documento: E118-23-00041-006

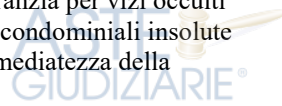
La presente relazione si compone di pagine 18 oltre agli allegati di seguito elencati:

01. Documentazione fotografica;
02. Documentazione catastale;
03. Documentazione ipotecaria;
04. Documentazione edilizia.
05. Altra documentazione

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Arch. Samantha SPANO





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 Cpc deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti

Il Perito  
Arch. Samantha Spano



---

Giudice Dott.ssa Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Gaetana BERNARDI FABBRANI

Perito: Arch. Samantha SPANO

