# TRIBUNALE DI RIMINI

**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

# Esecuzione Forzata

promossa da:

[redacted]

contro

[redacted]

N. Gen. Rep. **00094/2024**

**Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta**

**Custode Giudiziario Avv. Fabio Mariani**

**ELABORATO PERITALE_Rev.1 (*)**

*Ndr. Revisione che non varia i valori di stima dei beni*

*Tecnico incaricato: Ing. Gian Luca Fabbri*
*iscritto all'Ordine della provincia di Rimini al N. 1145/A*
*iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 409/2017*
*C.F. - P.Iva 0379 3310 404*

*con studio in Rimini (RN), Piazza Tre Martiri n.43*
*cellulare +39 328 6614129*
*email ingfabbrigianluca@gmail.com pec gianluca.fabbri2@ingpec.eu*

Heimdall Studio - www.hestudio.it

# SOMMARIO

***Lotto 1 – Albergo Viale A. Locatelli n.5 ..... 3***

***Lotto 2 – Albergo Viale A. Locatelli n.3 ..... 11***

**Beni in Rimini (RN) Viale Antonio Locatelli n. 5**

## Lotto 1

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

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Rimini (RN), in Viale Antonio Locatelli n.5.

La struttura consta di n.4 (quattro) piani fuori terra, che nell'attuale stato di fatto del fabbricato sono suddivisi come segue:

- piano terra: un ingresso con *reception*, una sala da pranzo, una cucina, n.7 (sette) locali di deposito, n.4 (quattro) bagni con relativi antibagni, una centrale termica, oltre a n.2 (due) camere (una delle quali è utilizzata come ufficio);

  *Ndr. Si segnala sin d'ora che sul retro del fabbricato e a fianco dello stesso è presente un grande ampliamento realizzato con pareti e copertura in materiali leggeri (es. pannelli di legno e in materiale plastico) non autorizzato.*

  *Da un'ispezione visiva pare che una porzione di questo ampliamento potrebbe essere realizzata con lastre ondulate di cemento-amianto (c.d. eternit); per esserne certi occorrerà effettuare dei sondaggi e delle analisi presso un centro specializzato. Questa operazione eccede l'attuale mandato dello scrivente.*
- primo e secondo piano: n.11 (undici) camere da letto con bagno esclusivo, oltre a balconi;
- terzo piano: n.2 (due) camere da letto con bagno esclusivo e n.2 (due) ripostigli.
- corte esclusiva pertinenziale di circa mq 81,66.

Il tutto è distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al foglio 124, particella 31, subalterno 1, piani T-1-2-3, categoria D/2, rendita catastale € 9.296,22, con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto terreni di detto Comune al foglio 124, particella 31 della superficie catastale di mq 523.

---

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea.
Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:
- le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa *(Allegato 2)*.

2. **DESCRIZIONE SOMMARIA:**

| | |
|---|---|
| Caratteristiche zona: | prevalentemente turistica, a traffico locale con scarsa disponibilità di parcheggi; |
| Servizi della zona: | farmacie, scuole, forze dell'ordine, negozi al dettaglio; |
| Caratteristiche zone limitrofe: | residenziali e turistiche; |

| | |
|---|---|
| Collegamenti pubblici: | autobus (300 m), stazione ferroviaria (100 m), autostrada (7,6 Km), aeroporto (2,1 Km). |

## 3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di stima risultano occupati da terzi, in forza di contratto di locazione siglato il 23/03/2023 e registrato in data 27/03/2023, Serie 1T, n. 2952 *(Allegato 6)*.

Il contratto di locazione ha un canone annuo di 40.000,0 € (a parere dello scrivente è sostanzialmente in linea con gli attuali canoni di mercato - a parte per la mancanza della rivalutazione in base all'inflazione) e una durata di n.9 (nove) anni, rinnovabile tacitamento per ulteriori n.9 (nove) anni.

## 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:* ***Nessuno***

*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

- *Ipoteca volontaria* a favore di [redacted], iscritta a Rimini, in data 22/10/2008, registro particolare 4042, registro generale 16328;
  importo ipoteca: € 2.560.000,00;
  importo capitale: € 1.280.000,00.
- *Iscrizione giudiziale* a favore di [redacted], iscritta a Rimini, in data 13/02/2014, registro particolare 281, registro generale 2270;
  importo ipoteca: € 20.000,00;
  importo capitale: € 12.307,31.
- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* a favore di [redacted], iscritta a Rimini, in data 22/02/2022, registro particolare 418, registro generale 2483;
  importo ipoteca: € 64.064,82;
  importo capitale: € 32.032,41.
- *Ipoteca conc. amministrativa/riscossione* a favore di [redacted], iscritta a Rimini, in data 30/04/2024, registro particolare 825, registro generale 6181;
  importo ipoteca: € 170.788,00;
  importo capitale: € 85.394,00.

*4.2.1. Pignoramenti:*

- *Pignoramento* a favore di [redacted], trascritto a Rimini, in data 30/05/2014, registro particolare 5151, registro generale 7370.

- *Pignoramento* a favore di [redacted], trascritto a Rimini, in data 02/08/2024, registro particolare 8505, registro generale 11637.

*4.2.2. Altre trascrizioni:* ***Nessuna***

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 3.479,30, di cui € 2.279,30 per diritti e imposte ed € 1.200,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

| **Formalità** | **Importo** | **0.005** | **Diritto fisso** | **Costo totale** |
|---|---|---|---|---|
| Ipoteca volontaria | € 2.560.000 | - | € 35,00 | € 35,00 |
| Iscrizione giudiziale | € 20.000,00 | € 200,00 | € 94,00 | € 294,00 |
| Ipoteca conc. amministrativa/riscossione | € 64.064,82 | € 320,33 | € 94,00 | € 414,33 |
| Ipoteca conc. amministrativa/riscossione | € 170.788,00 | € 853,94 | € 94,00 | € 947,94 |
| Pignoramento 30/05/2014 | | - | € 294,00 | € 294,00 |
| Pignoramento 02/08/2024 | | - | € 294,00 | € 294,00 |
| *TOTALE* | | | | *€ 2.279,30* |
| Onorari | n° formalità | 6 | 200,00 | € 1.200,00 |
| ***TOTALE GENERALE*** | | | | ***€ 3.479,30*** |

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.
L'elenco delle formalità sopra riferite è aggiornato alla data odierna.
*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 18/11/2024 all'Allegato 3.*

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

*4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

1. Costruzione di magazzini e locali di deposito a confine del lotto di proprietà, posti sul retro del fabbricato principale e realizzati in muratura.
2. Costruzione di ampliamenti al fabbricato principale realizzati con pannelli in materiale leggero (es. lastre di legno o materiale plastico).
3. Chiusura/apertura e modifica di aperture interne ed esterne in pareti aventi carattere portante (e non).
4. Sostanziali modifiche alla disposizione interna degli ambienti.
5. Difformità inerenti alle altezze nette interne degli ambienti dovute in parte alla presenza di controsoffitti e in parte ad errori di rappresentazione (non considerabili in tolleranza).
6. Realizzazione di alcuni balconi non autorizzati.

7. Presenza di n.2 (due) camere con bagni esclusivi in copertura non autorizzate.
8. Costruzione di un ripostiglio sul lastrico solare con pannelli leggeri (c.d. pannelli *sandwich*) non autorizzato.

*4.3.2. Conformità catastale:*

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le medesime difformità segnalate con riferimento alla regolarità edilizia dell'immobile.
Le difformità elencate hanno incidenza sulla rendita catastale dell'immobile ed è stata depositata apposita istanza, onde procedere in merito.
Si esprime che la verifica dei confini di proprietà eccede il mandato conferito allo scrivente; in ogni caso, nell'ambito delle pratiche di aggiornamento catastale, si è riscontrata una significativa difformità sul confine a lato Nord-Ovest del lotto. L'hotel confinante sembra avere invaso la proprietà oggetto di relazione: in particolare, ma questo non è possibile asserirlo con certezza senza accedere all'altrui proprietà, una porzione dell'hotel confinante sembra ricadere sulla particella in discorso approssimativamente in ragione di 30 mq (superficie da verificare accedendo al lotto confinante).

Si premette sin d'ora che le difformità riscontrate sono così rilevanti e diversificate che occorrerà progettare un intervento complessivo di regolarizzazione edilizia. Tale intervento prevederà necessariamente delle opere murarie di ripristino di alcune difformità e alcune opere di rinforzo strutturale che non sono completamente preventivabili in questa fase.
A parere dello scrivente, infatti, occorrerà discutere preventivamente con gli uffici competenti, preferibilmente sulla scorta di una bozza di progetto (operazioni che eccedono ampiamente il mandato dello scrivente).
In ogni caso, nel solo intento di fornire delle indicazioni utili alle persone interessate, si analizza nel seguito un'ipotesi di regolarizzazione.
Una parte delle difformità elencate veniva già rappresentata nella pratica di Condono depositata nel 1985 dagli allora proprietari.
Sentiti gli uffici competenti si è appreso che questa pratica non è stata rilasciata per il mancato deposito di alcune integrazioni che, al tempo, sono state richieste dagli uffici comunali.
Depositando queste integrazioni verrebbero sanate diverse irregolarità che, altrimenti, non sarebbero regolarizzabili.
In merito alle difformità restanti, occorrerà comunque procedere ad alcuni ripristini (demolizione degli ampliamenti, dei balconi abusivi, ecc.) e verosimilmente ad alcune opere di rinforzo (es. cerchiature con putrelle metalliche); le altre difformità elencate potranno essere regolarizzate mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.
Nell'ambito dell'istruttoria della pratica edilizia verrà comunicata dagli uffici competenti l'oblazione da versare per l'accoglimento della pratica.

Tutte le difformità elencate (quelle non sanabili, fintanto che non verranno rimosse) andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale, nonché all'estratto di mappa; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA), previa pratica di *tipo mappale* (quest'ultima necessaria ad inserire in mappa l'esatto ingombro del fabbricato, variato a seguito dell'ampliamento abusivo).
Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

La società [redacted] risulta essere proprietaria dal 12/12/2008 ad oggi a seguito di atto di variazione di ragione sociale a firma della [redacted], repertorio 150084/11332, trascritto a Rimini, in data 18/12/2008, registro particolare 11216, registro generale 20047.

### 6.2 Precedenti proprietari:

La società [redacted] risulta essere proprietaria in forza di atto di compravendita a firma del [redacted], siglato in data 16/10/2008, repertorio 26864/10556, trascritto a Rimini, in data 22/10/2008, registro particolare 9255, registro generale 16290.
I Sig.ri [redacted] risultano essere proprietari da data antecedente al ventennio.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza Edilizia** n.243 del 05/04/1948 per la costruzione di una recinzione.
**Licenza Edilizia** n.289 del 26/04/1949 per opere di ampliamento.
**Licenza Edilizia** n.998 del 19/10/1949 per opere di ampliamento e soprelevazione.
**Agibilità** n.169 del 03/10/1949.
**Abitabilità** n.195 del 23/06/1950.
**Licenza Edilizia** n.411 del 13/03/1954 per ampliamento piano terra e primo, sopraelevazione per creazione piano secondo e terrazza calpestabile sul tetto.
**Licenza Edilizia** n.1426 del 30/11/1954 per modifiche interne.
**Licenza Edilizia** n.1343/60 del 09/01/1961 per ampliamento piano terra, primo e secondo.
**Licenza Edilizia** n.1680/67 del 07/02/1968 per ampliamento piano primo e secondo.

**Licenza Edilizia** prot. n.558/68, prog. n.444/68 del 12/04/1968 ampliamento primo e secondo piano e modifiche al tetto.
**Istanza di condono** prot.34397 del 28/03/1986, registro n.13993
*Ndr. La concessione non è stata rilasciata a causa della mancata integrazione della documentazione richiesta in data 29/06/2000.*
**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** protocollo n. 241230N del 16/11/1995 per la realizzazione dell'ascensore.
**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** protocollo n. 262875B del 19/12/1995 per modifiche alla torretta dell'ascensore.
**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n. 67919P del 21/03/1996, per opere di manutenzione esterna.
**Segnalazione Certificata di Inizio Attività** prot. n. 237351C del 12/11/2001, per modifiche interne.
**Concessione edilizia** prot. 59123/A del 03/04/2002: pratica sospesa a seguito della comunicazione prot.119955 del 30/06/2003

Descrizione **albergo** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso alberghiero sito nel Comune di Rimini (RN), in Viale Antonio Locatelli n.5.

**Destinazione urbanistica:**
Strumento urbanistico P.S.C. adottato con deliberazione consiliare n. 65 del 29/03/2011; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_ T, definita come *"Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica"*.
Strumento urbanistico R.U.E. adottato/approvato con deliberazione consiliare n. 66 del 29/03/2011; l'immobile è identificato nella zona omogenea AUC T2, definita come *"Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva"*, di cui all'*art. 59* delle Norme.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---|---|---|---|---|
| Superficie piano terra | Sup. reale lorda | 258,48 | - | - |
| Ampliamenti in muratura (abusivi) | Sup. reale lorda | 50,82 | - | - |
| Altri ampliamenti (abusivi) | Sup. reale lorda | 131,74 | - | - |
| Superficie piano primo | Sup. reale lorda | 245,01 | - | - |
| Balconi piano primo (in parte abusivi) | Sup. reale lorda | 30,05 | - | - |
| Superficie piano secondo | Sup. reale lorda | 245,01 | - | - |
| Balconi piano secondo (in parte abusivi) | Sup. reale lorda | 30,05 | - | - |
| Superficie piano terzo (abusiva) | Sup. reale lorda | 55,01 | - | - |
| Lastrico solare | Sup. reale lorda | 215,70 | - | - |
| Corte esclusiva | Sup. reale lorda | 81,66 | - | - |
| | **Sup. reale lorda** | **1.283,43** | | - |

**Caratteristiche descrittive:**

*Infissi*: porte interne in legno tamburato, infissi esterni in pvc e vetro-camera, tapparelle in materiale plastico; condizioni: sufficienti.

*Pavim. interna*: piastrelle in *grés* porcellanato; condizioni: sufficienti.

*Pareti esterne*: muratura non coibentata, rivestita con intonaco tinteggiato; condizioni: sufficienti.

*Impianto termico*: sistemi a parete (tipo *split*) presenti in quasi tutte le camere, presenza di un impianto di generazione autonomo a combustione di gas metano e di *boiler* di accumulo di acqua calda sanitaria, impianti di regolazione presenti in quasi tutte le camere da letto; condizioni: sufficienti.

Si precisa che non sono state eseguite verifiche in merito agli allacciamenti del fabbricato (utenze, pubblica fognatura, ecc.), in quanto non verificabili senza eseguire apposite opere di scavo, l'entità delle quali non è compatibile con il mandato conferito allo scrivente.

*Ndr: documentazione fotografica all'allegato 1.*
**Accessori:** Nessuno

## 8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1. Criterio di Stima

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo s*intetico comparativo*, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate.
La comparazione è stata condotta sulla base del numero di stanze, come si è soliti fare in ambito alberghiero.
L'immobile oggetto di stima è sito in una zona prettamente turistica della area sud del Comune di Rimini, in località Miramare.
La zona è ben servita dai mezzi pubblici, specialmente durante la stagione estiva.
Il fabbricato risale al dopoguerra ed è stato costruito come abitazione. Nel corso degli anni ha subito un cambio di destinazione d'uso e numerosi interventi edilizi di ampliamento e di sopraelevazione.
Le finiture sono ordinarie per gli immobili a destinazione alberghiera, ma richiedono un intervento di ammodernamento e di manutenzione.
La dimensione della struttura alberghiera, in questo periodo storico, non ne favorisce la commerciabilità.
Nell'ambito del procedimento di stima sono stati considerati n.5 (cinque) immobili attualmente proposti in libera vendita, paragonabili a quello oggetto di stima in quanto alla tipologia costruttiva, al livello di finiture ed alla localizzazione.
Considerati gli elementi emersi nell'analisi svolta e gli elementi di merito e di demerito del bene, si assumerà per la stima il valore di **28.000,00 €/camera**.

### 8.2. Fonti di informazione

*Agenzia del Territorio*, Comune di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, *Borsinoimobiliare.it*, *Osservatorio del Marcato Immobiliare (OMI)*.

### 8.3. Valutazione corpi

**A. Albergo**

*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero di camere da letto:

| Destinazione | Numero di camere | Valore unitario | Valore complessivo |
|---|---|---|---|
| Albergo | 26 | € 28.000,00 | € 728.000,00 |
| | | | **€ 728.000,00** |

- Valore corpo: **€ 728.000,00**
- Valore accessori: **€ 0,00**
- Valore complessivo intero: **€ 728.000,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 728.000,00**

**Riepilogo:**

| ID | Immobile | Superficie lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|---|---|---|---|---|
| **A** | **Albergo** | 1.283,43 | € 728.000,00 | **€ 728.000,000** |

## 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Deprezzamento per affitto (0%)

€ 0,00

*Ndr. Con riferimento ad un eventuale deprezzamento legato al vincolo costituito da un contratto di affitto in essere, nel caso di specie lo stesso non deve avere luogo, in quanto la mancanza della piena disponibilità degli immobili, a parere dello Scrivente, viene compensata dal reddito derivante dal contratto stesso. Pertanto, si è stabilito di non apportare alcuna correzione al valore di mercato già determinato.*

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 72.800,00

## 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

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

**€ 655.000,00**