
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata
promossa da:

XXX Srl
contro
XXX srl

N. Gen. Rep. **000185/20**

Giudice D.ssa **Maria Carla Corvetta**
Custode Giudiziario avv. **Paolo Serafini**

INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE
(versione n° 6 Lotti)

Tecnico incaricato: Dott. Cristian Guidi
iscritto all'Albo della provincia di Forli-Cesena e Rimini al N. 339
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 9
C.F. GDU CST74H06H274S- P.Iva 03441430406

con studio in Riccione (Rimini) VIA LATINA 17

cellulare: 3288995291

email: cristian.guidi74@gmail.com

PREMESSA

In accordo con il custode giudiziario si deposita versione dell'elaborato peritale in cui l'edificio costituente il Lotto 2, nella precedente versione dell'elaborato peritale, è stato suddiviso in 5 singoli lotti (Lotti 2-3-4-5-6) allo scopo di renderlo più appetibile sul mercato. Per poter però procedere alla vendita dei singoli lotti diventa necessario eseguire un aggiornamento catastale precedentemente alla vendita. Infatti occorre trasformare l'attuale piscina identificata con Foglio 33 p.lla 2097 sub 10 cat D/6 , in Bene Comune Censibile: a quel punto ogni uu.ii. ne godrebbe pro quota come Bene Comune. Il costo dell'aggiornamento catastale per rendere un BCC la piscina risulta pari a 600 euro tra diritti e onorario. Qualora in sede di udienza ex art 569 del cpc, si decidesse di procedere alla vendita della palazzina ad uso residenziale dividendola in 5 lotti occorrerà fare eseguire gli opportuni aggiornamenti catastali con i costi sopra indicati. Al momento la presente versione dell'elaborato peritale è stata redatta nell'ipotesi che tale aggiornamento catastale, propedeutico alla vendita, venga autorizzato.

**Beni in Rimini(Rimini) via Lago di Garda 10
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato "XXX" sito in via Lago Garda n. 10, loc. Torre Pedrera, comune di Rimini (Rimini).

L'immobile è composto da un piano terra adibito a reception, bar, ufficio, hall, servizi igienici per i clienti e per il personale addetto, da un piano primo adibito a sala da pranzo, cucina, deposito, dispensa e vani tecnici; dai piani secondo, terzo, quarto e quinto adibiti a camere da letto per gli ospiti; da un piano sesto in parte adibito a terrazzo e in parte a ripostiglio e vano scala. La capacità ricettiva è di n.44 camere per gli ospiti, tutte dotate di bagno personale. Una scala interna e un ascensore collegano tra loro i vari piani. La corte al piano terra risulta pari a circa 90 m² e non è provvista di parcheggio privato interno. La struttura ricettiva, in seguito a provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività ricettiva per carenza dei requisiti relativi alla normativa antincendio, risulta avere cessato l'attività dal 09/10/2019. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in mediocre stato di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 964 m² oltre a balconi per complessivi circa 128 m² terrazzo al P5 di circa 69 m² e corte esterna di circa 90 m².

Identificato in catasto:

- fabbricati: foglio 33 mappale 2101 categoria D/2, rendita: € 13.634,46.
Confini: via Lago Garda, particelle 2097, 2386, 590.
- terreni: foglio 33 mappale 2101 categoria Ente Urbano, superficie 611 m².
Confini: via Lago Garda, particelle 2097, 2386, 590.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Turistico residenziale (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	scuole (discreto), spazi verdi (discreto), negozio al dettaglio (buono), spiaggia (ottimo), farmacia (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	Turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono Riccione, Bellaria le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della costa adriatica; le attrazioni storiche presenti sono: Centro storico di Rimini, Rocche e Castelli della Valmarecchia; Repubblica di San Marino.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (150 m), ferrovia (1 km), autostrada (5,5 km), aeroporto (15 km).

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta oggetto di contratto di affitto di azienda stipulato in data 09 giugno 2017 e registrato a Rimini il 20 giugno 2017 al n. 6019/1T a favore della società XXX. con sede in Rimini Via Lago di Garda n. 10, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese della Romagna – Forlì – Cesena e Rimini 03980000404, della durata dal 01.02.2018 al 31 gennaio 2023;

- il canone annuo previsto in tale contratto di affitto d'azienda è di Euro 85.000,00 oltre iva da versare quanto a Euro 30.000,00 entro il 30 novembre, a Euro 15.000,00 entro il 15 giugno, a Euro 20.000,00 entro il 30 luglio, a Euro 20.000,00 entro il 30 settembre; viene concesso l'uso della piscina con spese di manutenzione a carico dell'affittuaria (piscina identificata a catasto: FG 33 mappale 2097 sub 10, insistente su terreno non facente parte del presente lotto);

- successivamente è stato stipulato un atto dichiarativo del 3 giugno 2020 registrato a Rimini in data 3 giugno 2020 al n. 4069/1T col quale le parti, dato atto che: - *“in data 08 agosto 2019 con comunicazione PEC, il Comune di Rimini ha disposto il provvedimento di chiusura dell'Hotel Orizzonti per carenza dei requisiti in materia di prevenzione incendi”*; - *“a seguito dell'emergenza ... Covid-19, tali lavori sono stati forzatamente interrotti, per cui il perfezionamento della messa in regola con le normative antincendio è ...sospesa”*; - *“convengono di sospendere il pagamento del canone d'affitto, per il periodo intercorrente dal mese successivo alla data di notifica ricevuta dal Comune di Rimini e precisamente dall'8 settembre 2019 e fino alla conclusione delle opere necessarie per l'adeguamento alle normative antincendio con relativo rilascio del nulla osta dei Vigili del Fuoco”* ;

- consegue da quanto sopra che le parti con l'atto di ricognizione citato hanno pattuito l'esonero della parte affittuaria dall'obbligo del pagamento del canone in quanto l'azienda (in particolare l'immobile) non presenta i requisiti necessari per esercitare l'attività ricettiva;

- dal legale di parte debitrice è stato inoltre prodotta scrittura privata tra le parti suddette (ed altra società per altri immobili) datata 21 maggio 2021 (*successiva al pignoramento eseguito in data 13 ottobre 2020 e trascritto a Rimini in data 23 novembre 2020 all'Art. 9715 R.P.*), intestata "Lettera Di Intenti", con la quale la debitrice, relativamente all'immobile ad uso albergo, si impegna, tra l'altro, a:
 - modificare la durata del contratto di affitto di azienda (con nuova scadenza al 30 dicembre 2030);
 - a riservare all'affittuaria la facoltà di cedere il contratto di affitto entro il 30 marzo 2022 a persona o ente, società a titolo gratuito senza compenso alcuno;
 - a ripristinare l'operatività dell' XXX e del pagamento del relativo canone;
 - relativamente alla porzione della copertura di metri quadrati 20 circa del fabbricato ad uso albergo posto in Rimini alla Via Lago di Garda n. 10 identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 33 particella 2101, categoria D/2, risulta contratto di locazione (tra le cui pattuizioni figura la risoluzione di precedente contratto di locazione in data 21 dicembre 2011 registrato a Roma 6 – EUR TORRINO in data 16 febbraio 2012 al n. 606 Serie 3T) per l'installazione di una stazione radio per telecomunicazioni della durata di anni 9 dal 01 luglio 2021 al 30 giugno 2030 al canone annuo di Euro 8.300,00 oltre IVA da pagarsi anticipatamente entro la prima decade del mese di luglio di ciascun anno a favore della società XXX S.p.A. con sede in Roma Via C.G. Viola n. 43, codice fiscale e numero di iscrizione al registro delle imprese della C.C.I.A.A. di Roma 13264231005 (società derivante a seguito di mutamento di ragione sociale dalla società XXX S.p.A. costituita da XXX (conduttrice dell'originario contratto di locazione del 21/12/2011) in data 18 febbraio 2015 ;
 - la società debitrice ha richiesto all'affittuaria XXX la consegna dell'azienda (e dell'immobile che ne costituisce la principale componente) al fine di perfezionare la cessione del complesso aziendale a favore di terzi come pattuito nella predetta scrittura privata del 24 maggio 2021 (data successiva al pignoramento). *Vedi allegato al n 5.*

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: atto unilaterale di obbligo edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata in data 30 novembre 1993 n.77041 di repertorio notaio Enrico Franciosi di Rimini, ivi registrato il 2 dicembre 1993 n.2880 serie 2, trascritto a Rimini il 13 dicembre 1993 n.8490/5962, a favore Regione Emilia Romagna e contro XXX per costituzione di vincolo di destinazione ad uso albergo non di lusso per la durata di anni 10 a decorrere dalla data del 30 novembre 1993 sul mappale 2101 del foglio 33.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno*

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Rimini, contro XXX di XXX e C. S.a.s. con sede in Rimini**, a firma di notaio Stefania Faetani di Rimini in data 05 marzo 2002 ai nn. 11494 di repertorio iscritta a Rimini in data 09/04/2002 Reg. Gen 4976 e Reg. Part. 1109.

importo ipoteca: 2.475.000,00 €

importo capitale: 1.650.000,00 €.

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Rimini, contro XXX di XXX C. S.a.s. con sede in Rimini**, a firma di notaio Stefania Faetani di Rimini in data 5 aprile 2002 ai nn. 11494 di repertorio iscritto a Rimini in data 18/04/2002 Reg. Gen 5418 e Reg. Part. 1224.

importo ipoteca: 2.475.000,00 €

importo capitale: 1.650.000,00 €

iscritta in modifica della precedente ipoteca in quanto per mero errore materiale nella nota è stata indicata la data del 5 marzo anziché la corretta data del 5 aprile 2002

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Rimini, contro XXX di XXX. S.a.s. con sede in Rimini**, a firma di notaio Stefania Faetani di Rimini in data 27 luglio 2004 ai nn. 16581/5156 di repertorio iscritto a Rimini in data 29/07/2004 Reg. Gen 10797 e Reg. Part. 2843.

importo ipoteca: 525.000,00 €

importo capitale: 350.000,00 €

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Modena, contro XXX srl con sede in Rimini**, a firma di notaio Federico Manfredini di Modena in data 25 luglio 2011 ai nn. 7478/5556 di repertorio iscritto a Rimini in data 28/07/2011 Reg. Gen 11248 e Reg. Part. 2609.

importo ipoteca: 306.000,00 €

importo capitale: 170.000,00 €

Ipoteca volontaria (attiva) derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di **XXX Società Cooperativa con sede in Modena, contro XXX srl con sede in Rimini**, a firma di notaio Federico Manfredini di Modena in data 25 luglio 2011 ai nn. 7479/5557 di repertorio iscritto a Rimini in data 28/07/2011 Reg. Gen 11249 e Reg. Part. 2610.

importo ipoteca: 378.000,00 €

importo capitale: 210.000,00 €

Ipoteca giudiziale (attiva) derivante da sentenza di condanna con atto giudiziario in data 13 dicembre 2017 n 407 di repertorio emesso dal Tribunale di Rimini a favore di **XXX, contro XXX con sede in Rimini**, iscritta a Rimini in data 23/01/2018 Reg. Gen 768 e Reg. Part. 114.

importo ipoteca: 250.000,00 €

importo capitale: 163.296,45 €

Ipoteca in rinnovazione (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Rimini, contro XXX. S.a.s. con sede in Rimini e XXX srl con sede in Rimini**, a firma di notaio Stefania Faetani di Rimini in data 05 marzo 2002 ai nn. 11494 di repertorio iscritta a Rimini in data 02/03/2022 Reg. Gen 3004 e Reg. Part. 502. *Formalità di riferimento Reg.Part. 1109 del 09/04/2002.*

importo ipoteca: 2.475.000,00 €

importo capitale: 1.650.000,00 €.

Ipoteca in rinnovazione (attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **XXX con sede in Rimini, contro XXX. S.a.s. con sede in Rimini e XXX srl con sede in Rimini**, a firma di notaio Stefania Faetani di Rimini in data 05 marzo 2002 ai nn. 11494 di repertorio iscritta a Rimini in data 02/03/2022 Reg. Gen 3005 e Reg. Part. 503. *Formalità di riferimento Reg.Part. 1224 del 02/03/2002.*

importo ipoteca: 2.475.000,00 €

importo capitale: 1.650.000,00 €.

4.2.2 *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di **XXX s.r.l. con sede in Milano contro XXX s.r.l. con sede in Rimini**, per la quota di 1/1 trascritto a Rimini in data 23/11/2020 Reg. Gen. 14574 e Reg. Part. 9715.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.813,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal delegato alla vendita presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	importo	0,005	diritto fisso	costo totale
ipoteca volontaria art 1109	€ 2.475.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria art 1224	€ 2.475.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria art 2843	€ 525.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria art 2609	€ 306.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca volontaria art. 2610	€ 378.000,00		€ 35,00	€ 35,00
ipoteca giudiziale art. 114	€ 250.000,00	€ 1.250,00	€ 94,00	€ 1.344,00
pignoramento Art. 9715			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.813,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 29/06/22, è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

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

1. Modifiche sulle partizioni interne interessanti tutti i piani.
2. Al PT, al P2 e P5 diversa altezza interna.
3. Diversa dimensione di alcuni balconi.
4. Tutti i bagni presentano una quota diversa rispetto al piano della rispettiva camera, variabile dai 10 ai 12 cm a salire rispetto alla quota della camera.
5. Diversa destinazione d'uso di alcuni locali al PT.
6. Diversa altezza interna nel corridoio ai P2-3-4-5, per la presenza di un controsoffitto volto alla realizzazione del vano ospitante gli impianti tecnici.

Regolarizzazione:

- Le difformità di cui al punto 1-3-4-6 sono sanabili con pratica edilizia in sanatoria prevedendo un costo di € 10.000,00.
- Per le difformità di cui al punto 2, non risulta necessario procedere con la regolarizzazione in quanto rientranti nelle tolleranze costruttive.
- La diversa destinazione d'uso di alcuni locali al PT risulta in parte (ripostiglio destinato a wc) sanabile con le difformità di cui ai punti 1-3-4 con il medesimo importo riportato sopra, ed in parte occorrerà procedere al ripristino dei luoghi (ripostiglio destinato a camera). Si ritiene che il ripristino dei luoghi non debba essere considerato un onere in quanto riguarda esclusivamente l'arredo.

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

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

XXX s.r.l. con sede in Rimini, codice fiscale 03259560401 proprietaria per la quota di 1/1 dal 13/09/2006 ad oggi in forza di atto di trasformazione autenticato nelle firme dal notaio Pietro Bernardi Fabbrani di Rimini, trascritto a Rimini in data 04/10/2006 Reg. Gen. 18216 e Reg. Part. 10812.

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 05/04/2002 al 13/09/2006 XXX e C. S.a.s., con sede in Rimini, codice fiscale 03321120408 proprietaria per la quota di 1/1:

per la quota di 2/3 in forza di atto di compravendita del 5 aprile 2002 n 11492/3303 di repertorio notaio Stefania Faetani di Rimini, trascritto a Rimini il 9 aprile 2002 Reg. Gen. 4974 e Reg. Part. 3453;

per la quota di 1/3 in forza di atto di compravendita del 5 aprile 2002 n 11493/3304 di repertorio notaio Stefania Faetani di Rimini, trascritto a Rimini il 9 aprile 2002 Reg. Gen. 4975 e Reg. Part. 3454.

7. PRATICHE EDILIZIE:

P.E. n 1385/64 del 27/02/1964 per costruzione di un fabbricato ad uso pensione estiva.

C.E. in sanatoria ex legge 28/02/1985 N. 47, prot. N. 86595, Reg n 20293 del 07/06/2011 per opere abusive realizzate al fabbricato sito in via Lago di Garda 10.

PE 454/2000 del 25/09/2000 prot. 210884C per costruzione di stazione radio telefonica.

D.I.A. n. 666/2000 prot. 146206B del 29/06/2000 per adeguamento alla normativa di prevenzione incendi, lavori non realizzati.

D.I.A. n. 486/2000 del 29/05/2002 per adeguamento alla normativa di prevenzione incendi, lavori non realizzati.

D.I.A. n 22/2003 prot. 6546 del 14/01/2003 per adeguamento vano ascensore con realizzazione di vano extracorsa.

Pratica sismica più fine lavori n. 3113, prot. 16282 del 28/01/2003.

Abitabilità n 632/69 del 25/11/1969 rilasciata in conformità al progetto n 1385/64.

Descrizione albergo di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato urbano ad uso albergo, denominato "Hotel XXX" sito in via Lago Garda n. 10, loc. Torre Pedrera, comune di Rimini (Rimini).

L'immobile è composto da un piano terra adibito a reception, bar, ufficio, hall, servizi igienici per i clienti e per il personale addetto, da un piano primo adibito a sala da pranzo, cucina, deposito, dispensa e vani tecnici; dai piani secondo, terzo, quarto e quinto adibiti a camere da letto per gli ospiti; da un piano sesto in parte adibito a terrazzo e in parte a ripostiglio e vano scala. La capacità ricettiva è di n.44 camere per gli ospiti, tutte dotate di bagno personale.

Una scala interna e un ascensore collegano tra loro i vari piani. La corte al piano terra risulta pari a circa 90 m² e non è provvista di parcheggio privato interno.

La struttura ricettiva, in seguito a provvedimento di divieto di prosecuzione dell'attività ricettiva per carenza dei requisiti relativi alla normativa antincendio, risulta avere cessato l'attività dal 09/10/2019. Al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in mediocre stato di manutenzione.

Sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 2342 m² oltre a balconi per complessivi circa 144 m², terrazzo al P6 di circa 136 m² e corte esterna di circa 300 m².

Destinazione Urbanistica

Il PRG, adottato con delibera di CC n. 234 del 8/11/94 successivamente modificato e integrato con delibere di C.C. n. 272 del 1/12//94, n. 102 del 13/03/95 e n. 15 del 22/02/96. P.R.G. - approvato con delibera di G.P. n.351 del 03/08/99 e n. 379 del 12/08/99 e successive varianti parziali. fa ricadere l'edificio nelle zone a destinazione residenziale e ricettiva Zona BT1 (normati dall'art.24.5 delle NTA).

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

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: tipologia: non verificabili.

Strutture verticali: in c.a.; condizioni: discrete.

Solai: in laterocemento; condizioni discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in parte (PT e P1) metallo con vetro camera; in parte vetro singolo; nelle camere infissi in legno con vetro camera protezione con serrande avvolgibili in pvc; condizioni mediocri.

Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno; condizioni mediocri. *Le porte dovranno essere sostituite per poter rispettare la normativa antincendio.*

Pareti esterne: materiale: muratura in mattoni pieni o semipieni, rivestimento intonaco ; condizioni mediocri.

Pavim. interna: materiale: in parte ceramica, piastrelle, ed in parte in pvc effetto legno (camere), condizioni discrete.

Pavim. Esterna materiale: piastrelle (corte); condizioni: pessime; in parte tappeto verde tipo moquette; condizioni pessime.

Impianti

Ascensore: presente.

Termico: tipologia: centralizzato, alimentazione: a metano; rete di distribuzione in rame; diffusori: ventilconvettori; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.

Caldaia: tipologia: centralizzato, alimentazione: a metano; caldaia Viessmann da 205,80 kw; condizioni: discrete; conformità: certificazione non fornita.

Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione diretta da rete comunale; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione metano; condizioni: mediocri; conformità: certificazione non fornita.

Condizionamento: con singolo split interno e corpo macchina esterno solo al PT ; al P1 presenza di ventilatori a soffitto; per il resto dei piani, gruppo refrigeratore d'acqua da 40 kw con ventilconvettori idronici.

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

Locali al piano T	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
hall con angolo bar e bureau	70,36	2,4	discrete	
disimpegno	13,06	2,4	discrete	
ufficio	13,97	2,4	discrete	
soggiorno	68,8	2,4	discrete	
ripostiglio (utilizzato come camera)	18,51	2,4	discrete	
ripostiglio (utilizzato come bagno)	3,22	2,4	sufficienti	
ripostiglio	5,09	2,4	sufficienti	
disimpegno	3,56	2,4	discrete	
anti	1,28	2,4	discrete	
wc	1,95	2,4	discrete	
anti	2,54	2,4	sufficienti	
wc	1,46	2,4	sufficienti	
vano scala	10,12	2,4	sufficienti	
ripostiglio	3,23	2,4	sufficienti	
vano ascensore	2,33	2,4	sufficienti	
anti	1,94	2,4	sufficienti	
wc	4,33	2,4	sufficienti	
lavanderia	5,85	2,4	sufficienti	
cella	9,4	2,4	sufficienti	
cella	3,76	2,4	sufficienti	
Tettoia sul retro	29,3	1,90-2,00	scarse	
Totale piano Terra	274,06			313,42
Corte esterna	297,58		scarse	

Locali al piano 1	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
sala da pranzo	206,97	3,2	sufficienti	
ripostiglio	20,57	3,2	sufficienti	
disimpegno	7,77	3,2	sufficienti	
cucina	33,6	3,2	sufficienti	
dispensa	14,36	3,2	sufficienti	
veranda	15,11	3,2	sufficienti	
vano ascensore	3,3	3,2	sufficienti	
vano scala	9,89	3,2	sufficienti	
scala esterna	4,6	3,2	sufficienti	
Totale piano 1	316,17			340,11
balcone non accessibile	18		mediocri	

Locali al piano 2	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera1	16,93	3	sufficienti	
wc	2,9	2,9	sufficienti	
camera2	13,33	3	sufficienti	
wc	2,91	2,9	sufficienti	
corridoio	29,81	2,7	sufficienti	
camera3	12,5	3	sufficienti	
wc	2,3	2,9	sufficienti	
camera4	12,85	3	sufficienti	
wc	2,74	2,9	sufficienti	
camera5	12,89	3	sufficienti	
wc	2,75	2,9	sufficienti	
camera6	14,58	3	sufficienti	
wc	2,63	2,9	sufficienti	
camera7	12,66	3	sufficienti	
wc	2,77	2,9	sufficienti	
camera8	14,62	3	sufficienti	
wc	2,77	2,9	sufficienti	
camera9	13,12	3	sufficienti	
wc	2,77	2,9	sufficienti	
camera10	14,28	3	sufficienti	
wc	2,84	2,9	sufficienti	
camera11	12,32	3	sufficienti	
wc	2,79	2,9	sufficienti	
vano ascensore	3,3		sufficienti	
vano scala	9,89		sufficienti	
ripostiglio	2,77	3	sufficienti	
Totale al piano 2	226,02			291
balconi	31,51		sufficienti	

Locali al piano 3	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera12	16,93	3,02	sufficienti	
wc	2,9	2,92	sufficienti	
camera13	13,33	3,02	sufficienti	
wc	2,91	2,92	sufficienti	
corridoio	29,81	3,02	sufficienti	
camera14	12,32	3,02	sufficienti	
wc	2,3	2,92	sufficienti	
camera15	12,85	3,02	sufficienti	
wc	2,74	2,92	sufficienti	
camera16	15,15	3,02	sufficienti	
wc	2,66	2,92	sufficienti	
camera17	12,89	3,02	sufficienti	
wc	2,78	2,92	sufficienti	
camera18	14,46	3,02	sufficienti	
wc	2,8	2,92	sufficienti	
camera19	13,22	3,02	sufficienti	
wc	2,84	2,92	sufficienti	
camera20	14,14	3,02	sufficienti	
wc	2,84	2,92	sufficienti	
camera21	12,75	3,02	sufficienti	
wc	2,6	2,92	sufficienti	
camera22	12,43	3,02	sufficienti	
wc	2,85	2,92	sufficienti	
vano ascensore	3,3		sufficienti	
vano scala	9,89		sufficienti	
Totale al piano 3	223,69			291
balconi	31,71		sufficienti	

Locali al piano 4	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera23	17,07	3,02	sufficienti	
wc	2,91	2,92	sufficienti	
camera24	13,38	3,02	sufficienti	
wc	2,91	2,92	sufficienti	
disimpegno	30,05	3,02	sufficienti	
camera25	12,36	3,02	sufficienti	
wc	2,3	2,92	sufficienti	
camera26	12,85	3,02	sufficienti	
wc	2,73	2,92	sufficienti	
camera27	15,29	3,02	sufficienti	
wc	2,66	2,92	sufficienti	
camera28	12,89	3,02	sufficienti	
wc	2,77	2,92	sufficienti	
camera29	14,34	3,02	sufficienti	
wc	2,72	2,92	sufficienti	
camera30	13,22	3,02	sufficienti	
wc	2,82	2,92	sufficienti	
camer31	14,1	3,02	sufficienti	
wc	2,82	2,92	sufficienti	
camera32	12,72	3,02	sufficienti	
wc	2,58	2,92	sufficienti	
camera33	12,43	3,02	sufficienti	
wc	2,85	2,92	sufficienti	
vano ascensore	3,3		sufficienti	
vano scala	9,89		sufficienti	
Totale al piano 4	223,96			291
balconi	31,84		mediocri	

Locali al piano 5	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
camera34	16,97	3,01	sufficienti	
wc	2,91	2,91	sufficienti	
camera35	13,29	3,01	sufficienti	
wc	2,91	2,91	sufficienti	
corridoio	29,9	3,02	sufficienti	
camera36	12,5	3,01	sufficienti	
wc	2,3	2,91	sufficienti	
camera37	12,89	3,01	sufficienti	
wc	2,76	2,91	sufficienti	
camera38	15,3	3,01	sufficienti	
wc	2,66	2,91	sufficienti	
camera39	14,34	3,01	sufficienti	
wc	2,7	2,91	sufficienti	
camera40	14,1	3,01	sufficienti	
wc	2,82	2,91	sufficienti	
camera41	12,89	3,01	sufficienti	
wc	2,78	2,91	sufficienti	
camera42	13,22	3,01	sufficienti	
wc	2,84	2,91	sufficienti	
camera43	12,64	3,01	sufficienti	
wc	2,6	2,91	sufficienti	
camera44	12,54	3,01	sufficienti	
wc	2,9	2,91	sufficienti	
vano ascensore	3,3		sufficienti	
vano scala	9,89		sufficienti	
Totale al piano 5	223,95			291
balconi	22,25		mediocri	

Locali al piano 6 (Lastrico solare)	Sup. netta	altezza	condizioni	Sup. lorda
centrale termica	10,55	2,58	mediocri	
lavanderia	14,26	2,58	mediocri	
locale macchine	2,39	2,58	mediocri	
deposito	23,63	2,58	mediocri	
vano ascensore	3,3		mediocri	
vano scale	9,89		mediocri	
vano tecnico antenna telefonia	9,48		non accessibile	
Terrazza/lastrico solare	127,4		solo guaina bituminosa senza pavimento	
Totale al piano 6	200,9			227,03
Totale al piano (PT-P1-P2- P3-P4-P5-Lastrico solare)	1986,33			2342,14

Classe energetica dell'unità rif punto A: L'unità immobiliare oggetto di perizia risulta in classe energetica "G" con un consumo di EP tot = 271,77 kWh/m²/anno, rilasciato il 03/06/2013 e con scadenza al 03/06/2023, **N°00999-037885-2013** .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con procedimento sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate. L'indagine di mercato ha evidenziato una diminuzione delle trattative di compravendita relative a strutture alberghiere dovute all'attuale crisi economica ed alla ridotta disponibilità di finanziamenti da parte degli istituti di credito. Una ricognizione di recenti annunci di vendita di strutture ricettive simili a quella in trattazione ha portato ad identificare valori a camera variabili tra € 30.000,00 e € 40.000,00 a camera. L'analisi delle vendite in aste giudiziarie per beni simili a quello in trattazione non ha fatto emergere aggiudicazioni recenti. Nel caso specifico l'immobile si trova a pochi passi dal mare in una frazione vocata alla ricettività turistica. Occorre altresì considerare la necessità di una ristrutturazione che possa adeguare la struttura dal punto di vista della normativa di prevenzione degli incendi, dei comfort e degli impianti tecnologici, migliorando anche l'aspetto estetico ed energetico dell'immobile, altrimenti non più competitivo sul mercato turistico. La mancanza di un parcheggio privato per i clienti della struttura rappresenta un limite all'appetibilità. Tenuto conto di quanto sopra detto, delle caratteristiche dell'immobile, della necessità di interventi di ristrutturazione a carico sia dell'immobile che degli impianti tecnici, si ritiene di assegnare un valore unitario pari a € 30.000,00 a camera. Il contratto di locazione risulta prossimo alla scadenza; la sua proroga nella durata risulta conseguenza di un accordo tra le parti conclusosi successivamente al pignoramento. Pertanto, in sede di stima, non si ritiene possa determinare una riduzione nel valore.

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del comune di Rimini, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: mercato della zona, Tecnocasa, 2° Rapporto 2021 Omi, borsino immobiliare.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

Destinazione	Numero camere	Valore unitario	valore complessivo
Albergo	44	€ 30.000,00	€ 1.320.000,00
Totale	44		€ 1.320.000,00

- Valore corpo:	€ 330.000,00
- Valore accessori:	
- Valore complessivo intero:	€ 330.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 330.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	N camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	44	€ 1.320.000,00	€ 1.320.000,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Regolarizzazione edilizia in sanatoria (vedi quanto riportato al precedente punto 4.3):
€ 10.000,00

Valore al netto delle decurtazioni: **€ 1.310.000,00**

Riduzione del valore del 10% per caratteristiche della vendita coattiva (es. immediatezza della vendita giudiziaria), per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data di consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione edilizia, ecc.):
€ 131.000,00

Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 1.179.000,00**