
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da

contro

N. Gen. Rep. **00045/2022**

Giudice Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode Giudiziario Avv. Massimo VANUCCI

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Geom. Rodolfo Scarponi
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al n. 959
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 443
C.F. SCRRLF63S24H274N - P. Iva 04141710402*

*con studio in Riccione (Rimini) V.le Liguria, n. 14A
telefono: 0541643485
cellulare: 360886726
fax: 0541643485
email: arcostudio1@tin.it*

Beni in Rimini (Rimini), località Torre Pedrera, V.le Lazzaro Papi, nn. 15 - 17
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA (quesito 4)

A. - Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile destinato ad albergo, denominato “ ”, ubicato nel Comune di Rimini (RN), località Torre Pedrera, in V.le Lazzaro Papi, nn. 15 e 17, posto a circa Mt. 120 dall'arenile, all'altezza della Zona Demaniale Marittima n. 72.

- L'albergo, con classificazione tre stelle, ha licenza di carattere annuale (**ALLEGATO N. 5**).

- Il fabbricato si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra (rialzato, primo, secondo e terzo/sottotetto) e un piano seminterrato ed è stato edificato su un lotto di terreno, di forma geometrica regolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 28 - Particella n. 325 - Qualità E.U. di Mq. 484, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

- L'edificazione del fabbricato iniziò a fine anni cinquanta e successivamente venne ampliato, sopraelevato e ristrutturato.

L'immobile è così composto:

- piano interrato: una cantina, accessibile da scala esterna;
- piano terra: una centrale termica, un portico, una tettoia (al momento del sopralluogo priva di copertura) e una corte pertinenziale esterna;
- piano rialzato: un ingresso/reception, un vano macchine ascensore, un vano scala, un vano ascensore, una sala da pranzo, un disimpegno, un W.C. e un W.C.H. a servizio dei clienti, un anti e un W.C. a servizio del personale, una cucina, una dispensa, una camera di servizio con W.C. e un terrazzo con sovrastante struttura metallica leggera con copertura in tela;
- piano primo: n. 9 camere da letto dotate di W.C.D. (due con W.C.D. per portatori di handicap) e balcone, con accesso diretto dal disimpegno servito da scala e ascensore;
- piano secondo: un ripostiglio e n. 9 camere da letto dotate di W.C.D. privato e balcone, con accesso diretto dal disimpegno servito da scala e ascensore;
- piano terzo/sottotetto: n. 7 camere da letto dotate di W.C.D. privato e piccolo balcone o balconcino alla francese, con accesso diretto dal disimpegno servito da scala e ascensore, una C.T. e un ripostiglio accessibili dal terrazzo di copertura;

per una superficie lorda complessiva di **Mq. 806,70**, circa, balconi e terrazzo di copertura di Mq. 86,70, circa, portico di Mq. 29,50, circa (superficie lorda), e corte esterna scoperta di Mq. 253,10, circa, comprensiva di terrazzo (piano rialzato), tettoia al piano terra e porzione di terreno già occupata da V.le Lazzaro Papi.

- La capacità ricettiva, dichiarata con Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (S.C.I.A.) presentata allo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Rimini in data 18.05.2009 - Prot. n. 79.968, è di n. 4 camere da due letti e n. 5 camera da un letto, al piano primo e n. 4 camere da due letti e n. 4 camere da un letto al piano secondo, per complessivi n. 25 posti letto (**ALLEGATO N. 5**).

- Il Certificato di Prevenzione Incendi (C.P.I.) non è presente in quanto non è

contro

obbligatorio per la struttura oggetto del presente elaborato peritale.
Tale struttura, infatti, non ricade nell'obbligo ai sensi del D.P.R. n. 151 del 01.08.2011 - Allegato 1.

N.B.

1.) il presente elaborato peritale viene redatto facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata durante il sopralluogo eseguito in data 27.01.2023;

2.) al momento del sopralluogo, l'immobile non risultava in attività.

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Rimini, Settore Sistema e Sviluppo Economico - Ufficio S. Impresa 1 la struttura risulta inattiva dall'anno 2019 (ALLEGATO N. 5).

Identificazione al Catasto Fabbricati:

- l'immobile risulta intestato come segue:
 - _____, con sede a _____ - Codice Fiscale n. _____ - proprietà per 1/1;
- l'immobile risulta censito come segue:
 - Foglio di mappa n. 28, Particella n. 325, Subalterno n. 3, Zona Censuaria 2, Categoria D/2, Classe /, Consistenza /, Superficie Catastale Totale Mq. /, Totale escluse aree scoperte Mq. /, Rendita Catastale €. 4.028,36, Indirizzo Viale Lazzaro Papi, nn. 15 - 17, Piano S1 - T - 1 - 2 - 3.

La ditta catastale **identifica** l'effettiva proprietà.

Confini e coerenze:

- V.le Lazzaro Papi, Foglio di mappa n. 28 - Particelle nn. 307, 542, 549, 664, 670 e 691 (proprietà private altre ditte), salvo altri e come in fatto.

Parti comuni:

- assenti.

Per la documentazione catastale si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C. (quesito 1)

- Quanto al **quesito 1**, di cui all'incarico, lo Stimatore attesta che la documentazione ex Art. 567 C.P.C., presente all'interno del fascicolo risulta completa e idonea.

- La documentazione è stata integrata e/o aggiornata, dal sottoscritto Stimatore, con i seguenti documenti:

- planimetria catastale identificata al Catasto Fabbricati, del Comune di Rimini, con il Foglio di mappa n. 28, Particella n. 325, Subalterno n. 3, estratto di mappa Catasto Terreni e visure catastali storiche (Catasto Terreni e Catasto Fabbricati) aggiornate alla data del 30.12.2022 (**ALLEGATO N. 2**);
- ispezioni ipotecarie, aggiornate alla data del 11.04.2023, a nome della

presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare, per trascrizioni e iscrizioni da cui non è emersa nessuna nuova formalità dopo il pignoramento (**ALLEGATO N. 3**);

- planimetrie del reale stato di fatto dell'immobile redatte dal sottoscritto Stimatore a seguito dei rilievi eseguiti sul posto in data 27.01.2023

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

(ALLEGATO N. 4).

N.B.: al momento del sopralluogo la cantina, al piano seminterrato, era allagata e, pertanto, non è stato possibile procedere con i relativi rilievi.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE (quesito 3)

- Non pertinente trattandosi di una società (ALLEGATO N. 5).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

- Caratteristiche zona: in frazione (Torre Pedrera), fascia turistica (normale) a traffico limitato con parcheggi scarsi.
- Servizi della zona: municipio (scarse), farmacia (discreto), negozi al dettaglio (scarso), spazi verdi (discreto), scuole (sufficiente), ufficio postale (discreto), centro congressuale (discreto), polo fieristico (discreto); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Caratteristiche zone limitrofe: turistico ricettiva e residenziale; i principali centri limitrofi sono: Rimini capoluogo a Km. 7 - Bellaria - Igea Marina a Km. 6 - Santarcangelo di Romagna a Km. 9 - Riccione a Km. 23 - Repubblica di San Marino a Km. 26; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: arenile della Costa Adriatica a Mt. 120 ed entroterra Riminese; le attrazioni storiche presenti sono: Centro di Rimini - Borghi Antichi di vari paesi dell'entroterra Riminese - Repubblica di San Marino; i parchi divertimenti presenti sono: Fiabilandia a Km. 15, Italia in Miniatura a Km. 4, Aquafan a Km. 23 e Mirabilandia a Km. 35;
- Collegamenti pubblici (Km.): autostrada (casello di Rimini Nord) a Km. 5, autobus a Km. 0,450, ferrovia (stazione di Rimini) a Km. 8, ferrovia (stazione di Torre Pedrera) a Km. 0,900, porto di Rimini a Km. 7,5 e aeroporto (Miramare di Rimini) a Km. 15.

3. STATO DI POSSESSO (quesito 5)

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 27.01.2023, l'immobile era occupato da terzi con contratto di locazione anteriore alla data di pignoramento e, pertanto, **opponibile alla procedura** e più precisamente:

- **contratto di affitto di azienda alberghiera** in forza di scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio in data 11.04.2019 al Repertorio n. 54.707 - Raccolta n. 13.516 - registrato a Rimini in data 17.04.2019 al n. 4.152 - Serie 1T (ALLEGATO N. 3);

- **“società concedente”:**

con sede a () in , nn.
- legale rappresentante , nato a () il
;

- **“società affittuaria”:**

con sede a () in , nn.
- legale rappresentante , nato a () il

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

;

- **durata:**

decorrenza dal 11.04.2019 e scadenza al 10.04.2028 (9 anni);

il contratto si intenderà rinnovato per altri 9 anni, nell'ipotesi in cui una delle parti non comunichi all'altra, entro il 31.01.2028, l'intenzione a non rinnovarlo;

- **canone di locazione annuo:**

convenuto in €. 22.100,00, oltre a I.V.A., che sarà corrisposto annualmente come segue:

- €. 7.100,00, oltre a I.V.A., entro e non oltre il 30 giugno;
- €. 7.500,00, oltre a I.V.A., entro e non oltre il 31 luglio;
- €. 7.500,00, oltre a I.V.A., entro e non oltre il 31 agosto.

N.B: dalla comunicazione pervenuta dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale non risultano altri contratti di locazione e/o comodato d'uso in essere, oltre a quello sopra riportato (ALLEGATO N. 3).

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (quesito 6)

4.1. Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente (quesito 6)

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- **nessuna.**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale:

- **nessuna.**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

- **nessuno.**

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

- *“servitù di passaggio pedonale, sul lato monte del fabbricato, della larghezza di metri lineari uno dalle mura di confine per tutta la lunghezza della corte di pertinenza”* come riportato nell'atto di trasferimento a firma Tribunale di Rimini in data 12.07.2007 al n. 5.154 e trascritto a Rimini in data 16.07.2007 al n. 7.050 R.P. - n. 12.116 R.G..

4.2. Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario (quesito 7)

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca volontaria a favore di

con sede a (), contro la
, a firma

in data 19.03.2009 al n. 27.549/10.964 -
iscritta a Rimini in data 20.03.2009 al n. 974 R.P. - n. 5.033 R.G.,
gravante l'immobile in oggetto.

Importo ipoteca: €. 1.275.000,00

Importo capitale: €. 850.000,00

Domicilio ipotecario eletto: (), n. .

4.2.2. Pignoramenti:

- pignoramento a favore di , con sede a
(), contro la , a firma

Tribunale di Rimini in data 01.03.2022 al n. 653 e trascritto a Rimini in
data 04.04.2022 al n. 3.371 R.P. - n. 5.030 R.G., gravante l'immobile in

oggetto.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

- nessuna.

Per la cancellazione/restrizione delle formalità, sopra indicate, si stima un costo di € **329,00** come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,5%	Diritto fisso	Costo totale
ipoteca volontaria - R.P. n. 974/2009	€. 1.275.000,00	//	€. 35,00	€. 35,00
pignoramento - R.P. n. 3.371/2022	//	//	€. 294,00	€. 294,00
TOTALE GENERALE				€. 329,00

Per l'elenco sintetico delle formalità, aggiornate alla data del 11.04.2023, si veda l'**ALLEGATO N. 3**.

N.B.:

1.) si precisa che il suddetto importo sarà quantificato con esattezza dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione delle sopraindicate formalità;

2.) gli onorari del Delegato alla vendita, per la cancellazione/restrizione delle formalità, a carico dell'aggiudicatario dell'immobile, saranno quantificati dal G.E. in base al prezzo di aggiudicazione.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale (quesiti 10 e 12)

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia

Dall'esame della documentazione richiesta al Comune di Rimini sono state riscontrate, tra lo stato di fatto dell'immobile e i precedenti titoli abilitativi, le seguenti difformità:

- PIANO SEMINTERRATO
 - a.) diverso dimensionamento delle aperture esterne;
 - b.) mancata rappresentazione delle sottofondazioni;
 - c.) diversa altezza interna (reale: Mt. 2,05 - indicata nel precedente edilizio: Mt. 1,85);
- PIANO TERRA
 - d.) diverso dimensionamento profilo del fabbricato;
 - e.) diversa distribuzione degli spazi interni;
 - f.) diverso spessore di alcune pareti;
 - g.) mancata realizzazione della rampa dal terrazzo all'ingresso del fabbricato;
 - h.) diversa conformazione delle scale esterne posizionate sul retro del fabbricato;
 - i.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;
 - j.) diverse altezze interne [reali da un minimo di Mt. 1,72 (camera di

servizio) a un massimo di Mt. 3,20 - indicate nel precedente edilizio da un minimo di Mt. 2,00 (vano macchina ascensore) a un massimo di Mt. 3,15] e realizzazione di controsoffitti;

N.B.: il piano, in parte (dispensa, pranzo, soggiorno, disimpegno 1), è controsoffittato con altezza pari a Mt. 2,78.

▪ PIANO PRIMO

k.) diverso dimensionamento del profilo del fabbricato;

l.) diversa distribuzione degli spazi interni;

m.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;

n.) diversa altezza interna (camere: reale da un minimo di Mt. 3,04 a un massimo di Mt. 3,08 - W.C.D.: reale da un minimo di Mt. 2,94 a un massimo di Mt. 3,05 - indicata nel precedente edilizio Mt. 3,03) e realizzazione di controsoffitti;

N.B.: il disimpegno è controsoffittato con altezza pari a Mt. 2,55.

▪ PIANO SECONDO

o.) diverso dimensionamento del profilo del fabbricato;

p.) diversa distribuzione degli spazi interni;

q.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;

r.) diversa altezza interna (camere Mt. 3,05 - W.C.D. Mt. 2,95 - indicata nel precedente edilizio Mt. 3,01) e realizzazione di controsoffitti;

N.B.: il disimpegno è controsoffittato con altezza pari a Mt. 2,55.

▪ PIANO TERZO/SOTTOTETTO

s.) diverso dimensionamento del profilo del fabbricato;

t.) diversa distribuzione degli spazi interni;

u.) diverso spessore di alcune pareti;

v.) diverso posizionamento e dimensionamento di alcune aperture esterne;

w.) diversa altezza interna (reale da un minimo di Mt. 1,72 a un massimo di Mt. 2,87 - indicata nel precedente edilizio da un minimo di Mt. 1,80 a un massimo di Mt. 3,40) e realizzazione di controsoffitti;

x.) realizzazione di balconi;

y.) cambio d'uso di alcuni vani (reale: camere da letto e W.C.D., indicati nel precedente edilizio: servizi e ripostigli);

N.B.: il disimpegno è controsoffittato con altezza variabile da un minimo di Mt. 2,03 a un massimo di Mt. 2,67.

Regolarizzazione urbanistico-edilizia

- Le suddette difformità sono regolarizzabili come segue:

▪ a.), b.), d.), f.), g.), h.), i.), k.), o.), s.) e u.) rientrano nella "Tolleranza Costruttiva" ai sensi dell'Art. 19 bis della L.R. n. 23/2004;

▪ e.), j.), l.), m.) n.), p.), q.), r.), t.), v.) e w.) occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A.), ai sensi dell'Art. 17 della L.R. n. 23/2004 e pratica sismica in sanatoria;

▪ c.), x.) e y.) occorre ripristinare lo stato legittimato.

Costi da sostenere

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Massimo VANUCCI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- Per la regolarizzazione delle suddette difformità occorrerà sostenere i seguenti costi:

- impiego di artigiani per il ripristino dello stato legittimato - importo stimato e arrotondato, compreso oneri di Legge:.....= €. 4.500,00
- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (onorari, spese, oblazione, ecc.) - importo stimato e arrotondato, compreso oneri di Legge:.....= €. 15.000,00

Conformità Edilizia e di Agibilità

- La presentazione della S.C.I.A. in sanatoria comporterà, facoltativamente, come da Art. 23 della L.R. n. 15/2013, anche la presentazione di una Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) ma, tenuto conto che dalle ricerche effettuate dal sottoscritto Stimatore non è emersa alcuna abitabilità o S.C.C.E.A., si ritiene che sarà necessario presentarne una.

Costi da sostenere

- per la presentazione della pratica edilizia occorrerà sostenere i seguenti costi:

- pratica edilizia: Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità (S.C.C.E.A.) - (onorari, spese, diritti segreteria, ecc. - importo stimato - compreso oneri di Legge): = €. 3.200,00
- PER UN IMPORTO COMPLESSIVO DI = €. 22.700,00**

N.B.:

1.) gli importi e le procedure sopra indicati sono il risultato di colloqui avuti con i tecnici comunali e/o di precedenti esperienze professionali, pertanto sono da ritenersi puramente indicativi.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità di regolarizzazione andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative e alle procedure vigenti al momento dell'effettiva richiesta di regolarizzazione;

2.) rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici personalmente e/o con un proprio tecnico di fiducia;

3.) nell'importo stimato per il rilascio della SCCEA non sono stati considerati eventuali costi di adeguamento degli impianti tecnologici e/o rilascio di dichiarazioni di conformità e/o rispondenza;

4.) nell'importo stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia non sono stati considerati eventuali costi di adeguamento delle strutture, ai fini sismici, necessari per conseguire l'eventuale autorizzazione sismica.

4.3.2. Conformità catastale - CATASTO FABBRICATI

Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali, sono state riscontrate tra il reale stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale depositata, le seguenti

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

difformità:

- PIANO SEMINTERRATO
 - a.) mancata rappresentazione delle sottofondazioni e diversa altezza interna (reale: Mt. 2,05 - indicata nella planimetria catastale: Mt. 1,70);
- PIANO TERRA/RIAZATO
 - b.) diversa distribuzione interna;
 - c.) cambio d'uso di alcuni vani;
 - d.) diversa conformazione della scala interna e delle scale esterne;
 - e.) mancata rappresentazione dell'ascensore;
 - f.) mancata indicazione delle altezze interne;
 - g.) mancata rappresentazione della tettoia e della copertura protettiva leggera;
 - h.) mancata rappresentazione della corte esterna e del terrazzo;
- PIANO PRIMO
 - i.) diversa distribuzione interna;
 - j.) diverso dimensionamento dei balconi;
 - k.) diversa indicazione dell'altezza interna (reale: Mt. 3,05 e Mt. 2,55 al controsoffitto - indicata nella planimetria catastale: Mt. 3,03);
 - l.) mancata rappresentazione dell'ascensore;
- PIANO SECONDO
 - m.) diversa distribuzione interna;
 - n.) diverso dimensionamento dei balconi;
 - o.) diversa indicazione dell'altezza interna (reale: Mt. 3,05 e Mt. 2,55 al controsoffitto - indicata nella planimetria catastale: Mt. 3,03);
 - p.) mancata rappresentazione dell'ascensore;
- PIANO TERZO/SOTTOTETTO
 - q.) diversa distribuzione interna;
 - r.) cambio d'uso di alcuni vani da servizi/ripostigli a camere;
 - s.) mancata rappresentazione dei balconi;
 - t.) diversa indicazione delle altezze interne;
 - u.) mancata rappresentazione dell'ascensore.
- AREA DI SEDIME E PERTINENZIALE DEL FABBRICATO
 - v.) la Particella catastale n. 325 ricomprende una porzione di terreno già occupata definitivamente da V.le Lazzaro Papi.

Le difformità riscontrate, nella planimetria catastale, sono rilevanti ai fini catastali poiché incidono sulla consistenza e, quindi, sulla rendita catastale (vedi Circolare n. 2/2010 - Art. 3 - Comma e dell'Agenzia del Territorio).

Regolarizzazione catastale

- Le suddette difformità sono regolarizzabili attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 denuncia di variazione catastale (DOCFA) completa di n. 1 planimetria catastale su cinque livelli e n. 1 elaborato planimetrico per la dimostrazione della suddivisione in subalterni (area urbana).

Costi aggiornamento Catasto Fabbricati

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in € **1.900,00** (€ 1.750,00 per competenze professionali ed € 150,00 per diritti catastali),

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

oltre a oneri di Legge.

Conformità catastale - CATASTO TERRENI

- Dall'esame della documentazione, richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizi Catastali sono state riscontrate tra il reale stato di fatto del fabbricato e la mappa del Catasto Terreni, le seguenti difformità:

- errata rappresentazione della sagoma del fabbricato dovuta alla mancata indicazione dell'ampliamento relativo all'ascensore e della tettoia e della copertura protettiva leggera;
- la Particella n. 325 ricomprende una porzione di terreno già occupata definitivamente da V.le Lazzaro Papi.

Regolarizzazione catastale

- La difformità suddetta è regolarizzabile attraverso la predisposizione e presentazione di n. 1 Tipo Mappale e Frazionamento (PREGEO) per l'aggiornamento della mappa catastale.

Costi aggiornamento Catasto Terreni

- I costi per l'aggiornamento catastale sono stimabili in €. **1.402,00** (€. 1.200,00 per competenze professionali relative alla redazione di Tipo Mappale e Frazionamento ed €. 202,00 per diritti catastali) oltre a oneri di Legge.

N.B.:

1.) per la porzione di terreno, già occupata definitivamente dalla strada (V.le Lazzaro Papi), la proprietà dell'unità immobiliare può cedere gratuitamente al Comune di Rimini tale porzione in virtù delle disposizioni normative contenute nella Legge n. 448/98 - Art. 31 - Commi 21 e 22 ed in esecuzione degli indirizzi espressi dal Consiglio Comunale con Delibera n. 101 del 06.11.2018;

per la cessione della porzione di terreno occorrerà predisporre e presentare il Tipo di Frazionamento (PREGEO - DOCFA);

2.) si rimane a disposizione della procedura per la presentazione degli eventuali aggiornamenti catastali, previa autorizzazione del G.E..

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE (quesito 6)

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.	00,00
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate e già scadute:	€.	00,00
- Spese condominiali scadute e insolute alla data della perizia:	€.	00,00

6. A.P.E. - Attestato di Prestazione Energetica (quesito 11)

- Si è provveduto a far redigere l'A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica), ottenendo quanto segue:

- Attestato n. 00261-425903-2023 - redatto dall' -
rilasciato l'11.04.2023 - valido fino al 11.04.2033, con la seguente classificazione:
- CLASSE ENERGETICA: "D" con EP gl,nren = 483,67 kWh/m2 anno (ALLEGATO N. 5).

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (quesito 2)

7.1. Attuale proprietario:

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- , con sede in (), piena proprietà per 1/1, dal 03.07.2009 a oggi in forza di atto per conferimento in società a firma notaio in data 03.07.2009 al Repertorio n. 3.840 - Raccolta n. 2.244, trascritto a Rimini in data 28.07.2009 al n. 7.958 R.P. - n. 13.219 R.G..

7.2. Precedenti proprietari:

- , con sede in (), piena proprietà per 1/1, dal 12.07.2007 al 03.07.2009 in forza di decreto di trasferimento, a firma Tribunale di Rimini in data 12.07.2007 al n. 5.154, trascritto a Rimini in data 16.07.2007 al n. 7.050 R.P. - n. 12.116 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale (**ALLEGATO N. 5**);

- , con sede in (), piena proprietà per 1/1, da data ante ventennio (08.06.2001) al 12.07.2007 in forza di atto per mutamento di denominazione sociale, a firma notaio in data 08.06.2001 al Repertorio n. 89.283, trascritto a Rimini in data 10.07.2001 al n. 5.622 R.P. - n. 8.123 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale;

- , con sede in (), piena proprietà per 1/1, da data ante ventennio (09.08.2000) al 08.06.2001 in forza di atto di compravendita, a firma notaio Mauro PLESCIA in data 09.08.2000 al Repertorio n. 16.993, trascritto a Rimini in data 11.08.2000 al n. 6.869 R.P. - n. 10.449 R.G., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale;

- , nato a () il , proprietario per 2/3 bene personale, , nato a () il , proprietario per 1/3 in regime di comunione dei beni con e , nata a () il , proprietaria per 1/3 in regime di comunione dei beni con , da data ante ventennio (15.06.1994) al 09.08.2000 in forza di atto di compravendita, a firma notaio in data 15.06.1994 al Repertorio n. 105.352 - Raccolta n. 13.569, trascritto a Rimini in data 17.06.1994 al n. 3.359 R.P., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale;

- , nato a () il , proprietario per 2/3 bene personale e , nato a () il , proprietario per 1/3 bene personale, da data ante ventennio (15.06.1994) al 15.06.1994 in forza di atto di donazione, a firma notaio in data 15.06.1994 al Repertorio n. 105.352 - Raccolta n. 13.569, trascritto a Rimini in data 17.06.1994 al n. 3.358 R.P., per l'immobile oggetto del presente elaborato peritale.

- L'immobile suddetto è stato oggetto delle seguenti variazioni catastali:

CATASTO TERRENI

- con Tipo Mappale n. 99.533/85, in atti dal 03.12.1988 - n. 53.41/1988, la Particella n. 325, di Mq. 484, passava da FABBRICATO URBANO D'ACCERTARE a ENTE URBANO.

CATASTO FABBRICATI

- in data 29.04.1994, con denuncia di variazione Prot. n. 7707.1/1994, in atti dal 03.06.1994, per cambio destinazione e fusione, venivano soppresse le unità immobiliari distinte al Foglio di mappa n. 28 - Particella n. 325 - Subalterni

nn. 1 e 2, dando origine all'unità immobiliare distinta al Foglio di mappa n. 28
- Particella n. 325 - Subalterno n. 3, oggetto del presente elaborato peritale.

8. PRATICHE EDILIZIE (quesito 9)

- Dalle ricerche effettuate presso l'archivio del Comune di Rimini, sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

P.E. n. 1.711/57 - Autorizzazione all'Esecuzione di opere per la costruzione di fabbricato a uso residenziale, intestata ad _____, presentata in data 09.11.1957 - Prot. n. 8.714 e rilasciata in data 28.11.1957 - n. 1.711 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 1.433/60 - Autorizzazione all'Esecuzione di opere per la costruzione di fabbricato a uso residenziale, intestata ad _____, presentata in data 09.11.1960 - Prot. n. 11.043 e rilasciata in data 09.01.1961 - n. 1.433/60 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 1.419/62 - Autorizzazione all'Esecuzione di opere per ampliamento e sopraelevazione di fabbricato a uso pensione, intestata ad _____, presentata in data 25.06.1962 - Prot. n. 5.314 e rilasciata in data 28.09.1962 - n. 1.419/62 (**ALLEGATO N. 4**);

ABITABILITA' n. 444 - Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità, rilasciata in data 11.07.1963 - Prot. n. 444 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 6.109 - Concessione Edilizia in Sanatoria, ai sensi della Legge n. 47/85, per ampliamento, intestata ad _____, presentata in data 17.03.1986 - Reg. n. 6.109 e rilasciata in data 13.02.1993 - Prot. n. 14.074 - Sanatoria n. 5.062 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 226/87 - Opere interne, ai sensi dell'Art. 26 della Legge n. 47/85, per modifiche interne, intestata ad _____, presentata in data 27.02.1987 - Prot. n. 226 (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 180/96 - Realizzazione di opere ai sensi dell'Art. 9 - Comma 7 del D.L. n. 495 del 24.09.1996, per opere di Manutenzione Straordinaria e opere di eliminazione delle barriere architettoniche, intestata a _____, presentata in data 05.11.1996 - Prot. n. 226.701G (**ALLEGATO N. 4**);

P.E. n. 745/97 - Comunicazione di Inizio Attività, ai sensi dell'Art. 2 - Comma 60 della Legge n. 662 del 23.12.1996, per opere di Manutenzione Straordinaria, intestata a _____, presentata in data 23.10.1997 - Prot. n. 207.233A (**ALLEGATO N. 4**).

N.B.: i precedenti edilizi sopracitati sono il frutto di una ricerca condotta dai tecnici comunali presso l'Archivio del Comune di Rimini, della quale non si garantisce la completezza delle pratiche esaminate viste le difficoltà dovute all'attuale appalto esterno per la digitalizzazione delle pratiche edilizie.

Descrizione **albergo** di cui al punto **A**.

(quesiti 8 - 13)

- Piena proprietà per la quota di 1000/1000 d'immobile destinato ad albergo, denominato " _____ ", ubicato nel Comune di Rimini (RN), località Torre Pedrera, in V.le Lazzaro Papi, nn. 15 e 17, posto a circa Mt. 120 dall'arenile, all'altezza della Zona Demaniale Marittima n. 72.

- L'albergo, con classificazione tre stelle, ha licenza di carattere annuale (**ALLEGATO N. 5**).

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

- Il fabbricato si sviluppa su complessivi quattro piani fuori terra (rialzato, primo, secondo e terzo/sottotetto) e un piano seminterrato ed è stato edificato su un lotto di terreno, di forma geometrica regolare, identificato al Catasto Terreni, di detto Comune, con il Foglio di mappa n. 28 - Particella n. 325 - Qualità E.U. di Mq. 484, tra area coperta e scoperta pertinenziale.

L'albergo al piano seminterrato ha un'altezza pari a Mt. 2,05, circa, al piano terra/rialzato ha un'altezza che varia da un minimo di Mt. 1,72, circa, a un massimo di Mt. 3,20, circa, ai piani primo e secondo ha un'altezza che varia da un minimo di Mt. 2,55, circa, al controsoffitto, a un massimo di Mt. 3,05, circa e al piano terzo/sottotetto da un minimo di Mt. 1,75, circa, a un massimo di Mt. 2,87, circa.

Destinazione urbanistica

- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Piano Strutturale Comunale (P.S.C.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile è ricompreso nel "*Territorio urbanizzato*" e ricade in:

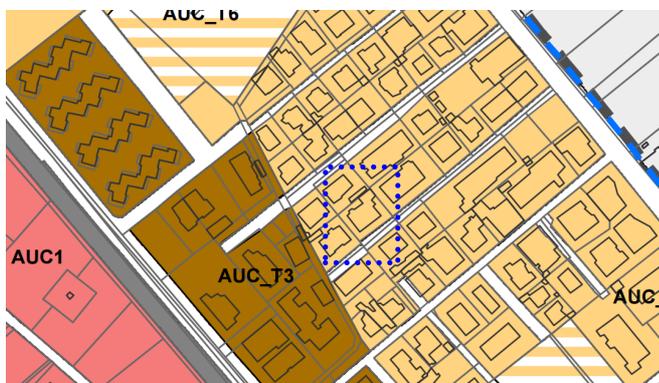
"*AUC_T - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica*", disciplinati dall'Art. 5.3 del PSC.N (**ALLEGATO N. 5**) e nella tavola dei vincoli (VIN 1a) come:

"*14 - aree soggette a vincolo paesaggistico - Fascia Battigia*", disciplinate dall'Art. 2.17 del PSC.N (**ALLEGATO N. 5**).



- Nello strumento urbanistico del Comune di Rimini, **Regolamento Urbanistico Edilizio (R.U.E.)** approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016 ed entrato in vigore il 06.04.2016, l'immobile ricade in ambito:

"*AUC_T2 - Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva*",



disciplinato dall'Art. 59 del RUE.N (**ALLEGATO N. 5**), che riporta quanto segue:

1. *Interventi ammessi: MO, MS, RRC, RE;*

- *H max (in caso RE): ml. 25,00 (o preesistente se superiore);*

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

- *H max art. 7 ter della L.R. 20/2000 s.m.i.: ml. 28,50.*

2. *Nei lotti non edificati (così come accatastati alla data di adozione delle presenti norme, nei quali non sussista alcuna SC legittima), non è ammessa la costruzione di edifici fuori e/o entro terra.*

Sono comunque ammesse: sistemazioni a verde e/o parcheggi a raso nel rispetto del Regolamento del Verde Urbano privato e pubblico e delle aree incolte e in conformità all'art. 5.7, comma 3, del PTCP.

3. *Per le sole unità edilizie con tipi d'uso che non comprendano alla data del 29.03.2011 gli usi a1, a2, e1, e2, e4, e che non siano costituite da soli garages, ripostigli o simili, sono inoltre ammessi gli interventi AM e DR entro i seguenti limiti:*

- *con UF esistente al 29/03/2011 minore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere tale densità;*
- *con UF esistente al 29/03/2011 maggiore di 0,6 mq./mq, gli interventi suddetti potranno consentire di raggiungere UF max = 0,9 mq./mq.;*
- *H max: ml. 7,00 (o preesistente se superiore).*

4. *Tipi d'uso ammessi: a1 [solo nella condizione di cui al successivo comma 5, punto c)], a2, b1.1, b1.2, b3.1, b3.2, b4, b6, c1, c2, c3, c4, c5, c6, c7, c8, e1, e2, e4.*

5. *Gli usi di cui al comma precedente sono ammissibili alle seguenti condizioni:*

a) *nelle unità edilizie nelle quali siano presenti i tipi d'uso e1 o e2, è ammesso esclusivamente il mantenimento dell'uso in atto, il mutamento tra e1 ed e2 o il loro incremento a riduzione di altri usi presenti;*

b) *non sono ammesse nuove unità immobiliari con tipo d'uso e4; per quelle esistenti è ammesso esclusivamente il mantenimento di tale tipo d'uso o il cambio in e1.*

c) *il tipo d'uso a1 è ammesso a tutte le seguenti condizioni:*

- *in edifici con almeno il 51% di SC già con tipo d'uso a1 alla data del 29/03/2011;*
- *il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali e/o accessorie è ammesso a tutti i piani, con esclusione dei piani terra prospicienti la seguente viabilità: Viale San Salvador, Viale Porto Palos, Viale Giuliano Dati, Piazzetta Carlo Soldati, Viale Sante Polazzi, Viale Palotta, Viale Paolo Toscanelli, Viale XXV Marzo 1831, Piazzale Adamello, Viale Ortigara, Via Lucio Lando, Lungomare Claudio Tintori, Viale Duca D'Aosta, Viale Antonio Beccadelli, Viale Amerigo Vespucci, Piazzale J. F. Kennedy, Lungomare Augusto Murri, Piazza Alberto Marvelli, Viale Tripoli (a mare della ferrovia), Viale Regina Elena, Piazza Giovanni Pascoli, Piazzale Benedetto Croce, Viale Giovanni Pascoli, Lungomare Giuseppe Di Vittorio, Via E la nave va', Via Lagomaggio, Viale Firenze, Piazzale Gondar, Viale Rimembranze, Viale Regina Margherita, Viale Mantova, Viale Catania, Lungomare Guido Spadazzi, Viale Guglielmo Marconi, Viale Oliveti, Viale Giacinto Martinelli, Viale Principe di Piemonte.*
- *il cambio d'uso per la creazione di unità immobiliari residenziali principali con SC di almeno 60,00 mq;*
- *per la creazione di unità immobiliari residenziali principali, obbligo arretramento dell'ingresso con creazione atrio minimo di 1,20 x 1,20 ml. nei casi di edificazione a confine con gli spazi pubblici;*

Le unità immobiliari ad uso b1.1 (per le sole attività di commercio al dettaglio) non potranno avere una SC inferiore a mq. 100,00. In ogni caso, la modifica di unità immobiliari non dovrà comportare la riduzione della SC esistente qualora inferiore a mq. 100,00. Sono consentite puntuali riduzioni di superficie per esigenze di superamento barriere architettoniche, normativa antincendio, normativa sismica, impiantistica o per la creazione di collegamenti verticali con altre porzioni di fabbricato.

6. I lotti individuati nelle tav. 1 del RUE, in quanto già destinati nel PRG previgente alla realizzazione di attrezzature e spazi collettivi, in attesa del POC potranno essere utilizzati per garantire dotazioni territoriali afferenti interventi di riqualificazione alberghiera di cui al precedente art. 57, comma 3, lett. a4), in conformità all'art. 5.7, comma 3 del PTCP.

Nel caso in cui le aree non dovessero essere interessate da interventi di riqualificazione alberghiera, in sede di POC potrà essere attribuito un diritto edificatorio ai sensi dell'art. 4.4, comma 4 delle norme del PSC.

N.B.: le presenti indicazioni non danno atto di vincoli e limitazioni eventualmente derivanti da strumenti o normative sovraordinate o speciali (vincoli monumentali, architettonici, paesaggistici, ambientali, usi civici ecc.) ma riguardano esclusivamente la lettura degli elaborati contenenti le prescrizioni urbanistiche degli strumenti vigenti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

<i>Fondazioni:</i>	tipologia: C.A., condizioni: non rilevabili
<i>Strutture verticali:</i>	materiale: muratura portante, condizioni: discrete
<i>Travi/cordoli:</i>	materiale: C.A. gettato in opera, condizioni: discrete
<i>Solai:</i>	tipologia: C.A. e laterizio gettato in opera, condizioni: discrete
<i>Copertura:</i>	tipologia: a falde inclinate, materiale: non rilevabile, condizioni: sufficienti
<i>Cornicioni:</i>	tipologia: C.A. gettato in opera, condizioni: discrete
<i>Balconi/Terrazzi:</i>	materiale: non rilevabili, condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: muratura in laterizio, coibentazione: assente, finitura: intonaco al civile tinteggiato, condizioni: buone
<i>Vano scala:</i>	tipologia: a rampe parallele, materiale: C.A. e laterizio gettato in opera, rivestimento: marmo e moquette, condizioni: discrete, balaustra: acciaio verniciato, condizioni: discrete

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Cancello carrabile:</i>	tipologia: assente
<i>Cancello pedonale:</i>	tipologia: assente
<i>Manto di copertura:</i>	tipologia: tegole marsigliesi, materiale: laterizio, condizioni: discrete
	tipologia: lastre ondulate, materiale: cemento-amianto, condizioni: scarse

N.B.:

1.) la presenza di lastre ondulate in cemento-amianto è stata rilevata sulle coperture ubicate ai piani rialzato, secondo e terzo/sottotetto ma non si esclude la presenza anche in altre parti del fabbricato;

2.) l'eventuale sostituzione e smaltimento delle lastre ondulate in cemento-amianto sarà esclusivamente a cura e spese dell'aggiudicatario dell'immobile.

<i>Gronde:</i>	materiale: non rilevabile, condizioni: discrete
----------------	---

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

<i>Discendenti:</i>	tipologia: mancanti (rimossi in corso di ristrutturazione delle facciate)
<i>Imbotti e cornici aperture esterne:</i>	tipologia: assenti
<i>Soglie e banchine:</i>	materiale: lastre di marmo, spessore: Cm. 3, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni esterne (balconi-terrazzi):</i>	materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 10x20 e 20x20, condizioni: sufficienti
<i>Pavimentazioni esterne (corte):</i>	materiale: conglomerato bituminoso, condizioni: scarse
<i>Pavimentazioni esterne (tettoie):</i>	materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 20x20 e 30x30, condizioni: sufficienti
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: un'anta battente e un'anta fissa, materiale: alluminio e vetrocamera, condizioni: discrete
<i>Infissi esterni:</i>	ubicazione: piani seminterrato, terra/rialzato, primo e secondo, tipologia: un'anta a vasistas e due ante battenti, materiale: legno e vetro, condizioni: scarse, protezione: tapparelle in P.V.C., condizioni: scarse ubicazione: camere piano terzo, tipologia: due ante battenti, materiale: alluminio e vetrocamera, protezione: assente ubicazione: servizi igienici piano terzo, tipologia: un'anta a vasistas, materiale: legno e vetro, protezione: assente
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: un'anta battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti ubicazione: tra cucina e ingresso, tipologia: anta battente REI (P.T.F.), materiale: metallo, condizioni: sufficienti
<i>Pareti interne:</i>	materiale: laterizio, finitura: intonaco al civile tinteggiato, in parte e con carta da parati, in parte, condizioni: discrete N.B.: nella dispensa sono presenti vistosi distacchi di tinteggiatura dovuti all'umidità di risalita
<i>Plafoni:</i>	materiale: latero-cemento, finitura: intonaco al civile e lastre in cartongesso, finitura: tinteggiatura, condizioni: discrete
<i>Pavimentazioni interne:</i>	ubicazione: piano terra, materiale: piastrelle in gres, dimensioni: varie, condizioni: sufficienti ubicazione: disimpegni piano primo, secondo e terzo/sottotetto, materiale: moquette, condizioni: sufficienti ubicazione: camere da letto, materiale: piastrelle in graniglia di marmo, dimensioni: Cm. 20x20, condizioni: sufficienti ubicazione: W.C.D., materiale: piastrelle in gres, dimensioni: varie, condizioni: buone ubicazione: W.C.H., materiale: piastrelle in gres, dimensioni: Cm. 10x10, condizioni: sufficienti
<i>Rivestimento:</i>	ubicazione: servizi igienici piano terra, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20 e 25x25, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

ubicazione: servizio igienico (cucina), materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 15x15, altezza: Cm. 180, condizioni: discrete
ubicazione: cucina, materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: Cm. 20x20, altezza: Cm. 220, condizioni: discrete
ubicazione: W.C.D. (camere), materiale: piastrelle in gres, dimensioni: varie, altezza: Cm. 150, condizioni: buone
ubicazione: W.C.H. (camere), materiale: piastrelle in ceramica, dimensioni: 20x20, altezza: Cm. 200, condizioni: discrete
Sanitari bagni: ubicazione: W.C.D., tipologia: sanitari sospesi, materiale: porcellana, condizioni: buone
ubicazione: W.C.H., tipologia: sanitari a terra, materiale: porcellana, condizioni: discrete

Impianti:

Ascensore: tipologia: oleodinamico idraulico, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Montacarichi: tipologia: assente

Montascale: tipologia: assente

Antenna: tipologia: digitale terrestre e satellitare, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Citofonico: tipologia: assente

Gas: tipologia: sottotraccia, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Antifurto: tipologia: assente

Antincendio: sistemi, dispositivi e attrezzature: estintori e porte taglia fuoco, condizioni: sufficienti, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità degli impianti alla regola d'arte

Diffusione audio: tipologia: assente

Telefonico: tipologia: sottotraccia, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Telematico: tipologia: assente

Elettrico: tipologia: trifase, tensione: 230-400V, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte

Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: non rilevabili, conformità: la

contro

	pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Termico:</i>	tipologia: autonomo, alimentazione: metano, ubicazione caldaie: n. 2 centrali termiche, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: ventilconvettori a soffitto, canalizzazioni e radiatori in acciaio, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Condizionamento/Raffrescamento:</i>	ubicazione unità esterna: terrazzo, ubicazione unità interne: ventilconvettori a soffitto e canalizzazioni, tipologia: autonomo, alimentazione: elettrica, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene la dichiarazione di conformità dell'impianto alla regola d'arte
<i>Energia solare:</i>	tipologia: assente
<i>Aspirazione centralizzata:</i>	tipologia: assente
<i>Unità trattamento aria:</i>	tipologia: assente
<i>Depurazione:</i>	tipologia: assente
<i>Fognatura:</i>	tipologia: rete acque nere non rilevabile, rete di smaltimento: non rilevabile, recapito: pubblica fognatura, condizioni: non rilevabili, conformità: la pratica edilizia consultata non contiene l'attestazione di allaccio alla pubblica fognatura
<i>UtENZE:</i>	acqua: indipendente, ubicazione contatore: non identificata; energia elettrica: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori sotto il portico; gas metano: indipendente, ubicazione contatore: vano contatori sul confine lato mare.

N.B.:

- 1.) le suddette caratteristiche descrittive, pur essendo dettagliate, non sono certamente esaustive viste le soluzioni progettuali adottate e la varietà dei materiali impiegati per cui, per una più dettagliata descrizione, si rimanda comunque a una visione diretta sul posto;**
- 2.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" delle strutture tengono conto esclusivamente dell'"integrità" delle stesse rilevate visivamente al momento del sopralluogo e non di sondaggi e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o strutture;**
- 3.) le valutazioni che sono state espresse sulle "CONDIZIONI" degli impianti tengono conto esclusivamente di quanto rilevato visivamente al momento del sopralluogo e non di verifiche e/o prove specifiche eseguite su materiali e/o impianti.**

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

Locali al piano seminterrato	Sup. netta	Altezza	Condizioni	Sup. lorda
cantina	17,90	2,05	scarse	31,70
TOTALE	17,90	/	/	31,70

Locali al piano terra/rialzato	Sup. netta	Altezza	Condizioni	Sup. lorda
ingresso/reception	35,85	3,15	discrete	/
vano macchina ascensore	3,50	2,05	discrete	/
sala da pranzo	66,25	2,78/3,20	discrete	/
disimpegno 1	3,70	2,78	discrete	/
W.C.H.	5,45	3,20	discrete	/
W.C. 1	2,70	3,20	discrete	/
cucina	24,35	3,13	discrete	/
anti	0,75	2,50	discrete	/
W.C. 2	1,55	2,50	discrete	/
dispensa	10,10	2,78	scarse	/
camera di servizio	10,45	1,72/2,45	scarse	/
W.C. 3	1,55	2,25	scarse	/
C.T. 1	3,30	media 2,70	scarse	/
portico	28,50	4,10	sufficienti	
TOTALE	198,00	/	/	230,90
corte (comprensiva dell'area già occupata da V.le Lazzaro Papi)	191,00	/	sufficienti	/
terrazzo con copertura protettiva leggera	44,70	/	sufficienti	/
tettoia	17,40	/	sufficienti	/
TOTALE	253,10	/	/	253,10

N.B.: la superficie della corte esclusiva (comprensiva dell'area già occupata da V.le Lazzaro Papi), del terrazzo (piano rialzato) e della tettoia (Mq. 253,10 complessivi) è stata calcolata per differenza tra la superficie catastale del lotto (Mq. 484,00) e la superficie coperta dal fabbricato (Mq. 230,90).

Locali al piano primo	Sup. netta	Altezza	Condizioni	Sup. lorda (esclusi balconi)
camera 102	9,95	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,40	3,05	discrete	/
balcone	1,90	/	sufficienti	/

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

camera 104	8,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,25	3,05	discrete	/
balcone	2,35	/	sufficienti	/
camera 106	9,55	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,25	2,95	discrete	/
balcone	3,00	/	sufficienti	/
camera 108	9,85	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,20	2,95	discrete	/
balcone	3,15	/	sufficienti	/
camera 110	13,30	3,05	sufficienti	/
W.C.H.	3,40	3,05	sufficienti	/
balcone	2,25	/	sufficienti	/
camera 112	14,20	3,05	sufficienti	/
W.C.H.	3,35	3,05	sufficienti	/
balcone	3,25	/	sufficienti	/
camera 114	12,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,50	2,95	discrete	/
balcone	3,25	/	sufficienti	/
camera 116	12,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,53	2,95	discrete	/
balcone	5,10	/	sufficienti	/
camera 118	15,25	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	3,50	2,95	discrete	/
balcone	9,50	/	sufficienti	/
disimpegno 2	25,30	2,55 al controsoffitto	sufficienti	/
TOTALE	189,78	/	/	201,20

Locali al piano secondo	Sup. netta	Altezza	Condizioni	Sup. lorda (esclusi balconi)
camera 202	9,95	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,40	3,05	discrete	/
balcone	1,90	/	sufficienti	/
camera 204	8,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,25	3,05	discrete	/
balcone	2,35	/	sufficienti	/
camera 206	9,50	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,30	2,95	discrete	/
balcone	3,00	/	sufficienti	/

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

camera 208	9,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,25	2,95	discrete	/
balcone	3,15	/	sufficienti	/
camera 210	11,90	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,85	2,95	discrete	/
balcone	2,25	/	sufficienti	/
camera 212	12,75	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,85	2,95	discrete	/
balcone	3,10	/	sufficienti	/
camera 214	12,90	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,35	2,95	discrete	/
balcone	3,80	/	sufficienti	/
camera 216	12,90	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	2,40	2,95	discrete	/
balcone	3,10	/	sufficienti	/
camera 218	15,30	3,05	sufficienti	/
W.C.D.	3,50	2,95	discrete	/
balcone	6,35	/	sufficienti	/
disimpegno 3	25,10	2,55 al controsoffitto	sufficienti	/
ripostiglio 1	3,35	2,90	sufficienti	/
TOTALE	184,30	/	/	201,20

Locali al piano terzo/sottotetto	Sup. netta	Altezza	Condizioni	Sup. lorda (esclusi balconi e terrazzo)
camera 302	16,45	1,87/2,87	sufficienti	/
W.C.D.	3,20	2,76	discrete	/
camera 306	11,90	2,40/2,56	sufficienti	/
W.C.D.	2,50	2,18	discrete	/
camera 308	12,60	2,34/2,76	sufficienti	/
W.C.D.	2,30	2,26	discrete	/
balcone	0,50	/	sufficienti	/
camera 310	13,55	2,30/2,74	sufficienti	/
W.C.D.	3,10	2,53	discrete	/
balcone	0,45	/	sufficienti	/
camera 312	9,55	2,40	sufficienti	/
W.C.D.	2,15	2,56	discrete	/
balcone	0,50	/	sufficienti	/

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

camera 314	10,10	2,67	sufficienti	/
W.C.D.	2,30	2,52	discrete	/
balcone	0,50	/	sufficienti	/
camera 316	6,20	1,80/2,57	sufficienti	/
W.C.D.	2,20	1,72/1,97	discrete	/
balcone	0,50	/	sufficienti	/
disimpegno 4	21,60	2,03/2,67 al controsoffitto	sufficienti	/
C.T. 2	3,65	2,06/2,28	scarse	/
ripostiglio 2	6,10	1,75/1,97	scarse	/
terrazzo	21,50	/	scarse	/
TOTALE	153,40	/	/	171,20

Per la documentazione fotografica si veda l'**ALLEGATO N. 1**.

Per la planimetria catastale, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 2**.

Per le planimetrie del reale stato di fatto, dell'immobile, si veda l'**ALLEGATO N. 4**.

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO (quesito 14)

9.1. Criterio di Stima

- Per la valutazione dell'immobile si adotta il criterio di stima sintetico-comparativo applicando il prezzo medio di mercato (€/camera - parametro che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite di alberghi in sede locale) per immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona.

- L'indagine di mercato, condotta presso gli operatori del mercato immobiliare, nello specifico quelli delle strutture turistico/ricettive, ha evidenziato una diminuzione delle trattative di compra-vendita di strutture alberghiere dovuta all'attuale crisi economica, alla ridotta disponibilità di finanziamenti da parte degli istituti di credito e alla recente pandemia (COVID-19) che ha colpito particolarmente il settore turistico/ricettivo.

- Tenuto conto di tutto quanto sopra esposto, dell'ubicazione, delle caratteristiche e peculiarità della zona, dello stato di manutenzione e conservazione (le facciate esterne e tutti i W.C.D. delle camere sono stati oggetto di recente ristrutturazione, ad esclusione di quelli al piano primo destinati ai portatori di handicap), del numero delle camere e dei posti letto, delle finiture esterne e interne, della spaziosità degli spazi comuni interni, delle dimensioni dei bagni e delle camere, dell'elevata incidenza dei servizi al piano terzo/sottotetto che contribuiscono alla funzionalità della struttura, della dotazione, manutenzione e conservazione degli impianti tecnologici, **della presenza di lastre ondulate in cemento-amianto nelle coperture dei piani rialzato, secondo e terzo/sottotetto**, delle indagini compiute presso le Agenzie di Intermediazioni Immobiliari operanti in zona, di precedenti vendite in aste giudiziarie, di precedenti stime effettuate per procedure analoghe e per analoghi immobili, delle quotazioni fornite dall'Associazione Albergatori di Rimini (A.I.A.) per alberghi a tre stelle di medio-alta qualità con apertura annuale, delle conoscenze dirette del sottoscritto Stimatore e secondo le fonti

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA

Custode: Avv. Massimo VANUCCI

Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

contro

di seguito indicate si assume, per la stima, un prezzo unitario pari a:

- **€/camera 24.000,00** da applicare al numero delle camere (con superficie minima a norma di Legge - strutture autorizzate al 18.05.2009) e relativi posti letto attualmente utilizzabili (n. 9 camere da un posto letto per complessivi n. 9 posti letto);
- **€/camera 27.500,00** da applicare al numero delle camere (con superficie minima a norma di Legge - strutture autorizzate al 18.05.2009) e relativi posti letto attualmente utilizzabili (n. 8 camere da due posti letto per complessivi n. 16 posti letto).

9.2. Fonti di informazione

- Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini - Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Rimini e osservatori del mercato: Agenzie di Intermediazione Immobiliari della zona, portale delle aste e delle vendite giudiziarie - Tribunale di Rimini, Associazione Albergatori Rimini (A.I.A.).

9.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):
peso ponderale 1.

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere di seguito indicate e tenendo conto del numero dei posti letto:

Totale superfici	Sup. netta	Sup. lorda
locali	656,68	836,20
balconi	65,20	65,20
terrazzo	21,50	23,20
corte con tettoia e terrazzo (piano rialzato)	253,10	253,10

Destinazione	N. camere/Mq.	Valore Unitario €/Camera - €/Mq.	Valore complessivo €.
albergo (camere da letto n. 1 posto letto)	9 (9 posti letto)	24.00,00	216.000,00
albergo (camere da letto n. 2 posti letto)	8 (16 posti letto)	27.500,00	220.000,00
			436.000,00

- Valore a corpo:	€.	436.000,00
- Valore accessori:	€.	//
- Valore complessivo intero:	€.	//
- Valore complessivo diritto e quota:	€.	436.000,00

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

Riepilogo:

ID	Immobile	n. camere	Valore intero medio ponderale €.	Valore diritto e quota €.
A	ALBERGO	17 (25 posti letto)	436.000,00	436.000,00

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Valore intero:	€.	436.000,00
- Spese tecniche, oblazioni e/o sanzioni pecuniarie e/o costi di ripristino e/o oneri di urbanizzazione di regolarizzazione urbanistica:	€.	22.700,00
SOMMANO:	€.	413.300,00
- Riduzione del valore del 10% per contratto di locazione in essere con scadenza al 10.04.2028:	€.	41.330,00
SOMMANO:	€.	371.970,00
- Abbattimento forfettario del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili (difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.):	€.	37.197,00
SOMMANO:	€.	334.773,00

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova:	€.	335.000,00
- Valore arrotondato dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, <u>senza la riduzione del valore del 10% per contratto di locazione in essere con scadenza al 10.04.2028:</u>	€.	372.000,00

Relazione lotto unico creata in data 10/12/2022
Codice documento: E118-22-000045-001

Il presente elaborato peritale si compone di pagine 25, oltre agli allegati di seguito elencati.

ALLEGATI

ALLEGATO N. 1	Documentazione fotografica: 1) immagini dalla n. 1 alla n. 32
ALLEGATO N. 2	Documentazione catastale: 1) planimetria catastale - 2) estratto di mappa (Catasto Terreni) - 3) visure catastali storiche aggiornate (Catasto Fabbricati e Terreni)

Giudice: Dr. Maria Carla CORVETTA
Custode: Avv. Massimo VANUCCI
Perito: Geom. Rodolfo SCARPONI

ALLEGATO N. 3 Documentazione Agenzia delle Entrate: 1) ispezioni ipotecarie aggiornate a nome della

, rilasciate dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini -Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare - 2) comunicazione relativa a contratti di locazione e/o comodato d'uso inviata dall'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Rimini - Ufficio Territoriale - 3) contratto di locazione

ALLEGATO N. 4 Documentazione edilizia: 1) stralci titoli legittimativi - 2) planimetrie del reale stato di fatto dell'immobile

ALLEGATO N. 5 Altra documentazione: 1) visura C.C.I.A.A. a nome - 2) atto di provenienza immobile - 3) A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica) - 4) documentazione S.U.A.P. - 5) documentazione R.U.E. e P.S.C.

Lo Stimatore
Geom. Rodolfo Scarponi
