
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Guber Banca S.p.A.

contro

N. Gen. Rep. 88/2020

Giudice Dr. Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Kristel Torri

ELABORATO PERITALE

*Tecnico incaricato: Arch. Luigi Sorgente
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 282
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 709
C.F. SRGLGU55H09F715A - P.Iva 01500600406*

*con studio in Riccione (Rimini) Via Veneto n. 30
telefono: 0541641184
cellulare: 3356346518
email: luigi.sorgente@alice.it
pec: luigi.sorgente@archiworldpec.it*

**Beni in Rimini – Hotel, via Porto Palos n.108
Lotto Uno**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso alberghiero denominato “Hotel Ostuni” 3 stelle superior, il tutto sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.108 angolo viale P. Marchetti.
Composto da 4 piani, di cui piano terra con reception, sala da pranzo, bar, cucina e servizi, piano 1°, 2°, 3°, con camere e servizi, per un totale di 24 camere, di cui 18 con balcone e 6 con affaccio.

Il fabbricato sviluppa una superficie lorda di circa: **Mq. 902,66.**

Il fabbricato è eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza, della superficie catastale complessiva di mq. 379.

CONFINI: via Porto Palos a nord/est, viale P. Marchetti, p.lla 744 a nord/ovest, p.lla 2226 a sud/ovest e p.lla 645 a sud/est.

Identificato catastalmente:

- **Catasto fabbricati:** foglio 38, mappale 63, sub.4, zona cens. 2, categoria D/2, rendita: 6.432, intestato a ***** per la quota di 10/10 nato a Santarcangelo di Romagna il 16.12.1970 C.F. *****
- **Catasto terreni:** foglio 38, p.lla 63, ente urbano, mq. 379.
Derivante da tipo mappale del 20.04.2006, pratica n. RN0033900 in atti dal 20.04.2006 (n.33900.1/2006);

ALL.2

Quanto al quesito 1 di cui all’incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 CPC è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Documentazione Catastale: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- Documentazione ipotecaria aggiornata: atti di compravendita e titoli edilizi.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

***** risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

ALL. 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona di tipo marittima-turistica compresa tra Viserba e Torre Pedrera (discreta) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo (buono), biblioteca (scarso), centro commerciale (buono), centro sportivo (discreto), cinema (buono), farmacie (buono), musei (scarso), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (buono), palestra (sufficiente), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), università (buono), verde attrezzato (scarso); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche-residenziali, i principali centri limitrofi sono Rimini e Bellaria-Igea Marina; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: riviera romagnola, parchi giochi privati; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini ed entroterra romagnolo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,1), stazione ferroviaria (2,0), aeroporto internazionale di Rimini (12,0), porto (5,0), autostrada (5,0).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, eseguito il 18.02.2022, alla presenza del padre dell'esecutato e del collaboratore dello stimatore, l'immobile risulta in attività e in possesso della proprietà.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, Ufficio Territoriale, in data 22 febbraio 2022, non sono emersi contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto gli immobili indicati.

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: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Malatestiana - Cred. Coop. - Soc. Coop.** sede a Rimini C.F. 03310710409 (*domicilio ipotecario a Rimini, via XX Settembre n.63*); contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1, a firma di Notaio Bosi Tomaso, rep. 59724/9557, del 09/10/2008; iscritta a Rimini in data 10/10/2008 ai nn. **R.P. 3887** R.G. 15641
importo ipoteca: euro 1.500.000,00
importo capitale: euro 750.000,00
Gravante anche su altri beni.
- Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) a favore di **Equitalia Centro S.p.A.** sede a Firenze C.F. 03078981200 (*domicilio ipotecario eletto a Rimini, via IV Novembre n.21*); contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1, a firma di Equitalia Centro S.p.A., rep. 776/13714, del 22/09/2014 iscritta a Rimini in data 03/10/2014 ai nn. **R.P. 2066** R.G. 12726
importo ipoteca: euro 59.078,26

importo capitale: euro 29.539,13

Gravante anche su altri beni.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** sede di Roma C.F. 13756881002 (*domicilio ipotecario eletto a Rimini, via IV Novembre n.21*);

contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., rep. 1273/13717, del 30/01/2017 iscritta a Rimini in data 31/01/2017 ai nn. **R.P. 212** R.G. 1308

importo ipoteca: euro 61.831,78

importo capitale: euro 30.915,89

Gravante anche su altri beni.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ipoteca della riscossione a favore di **Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.A.** sede a Ravenna C.F. 02241250394:

contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.A., rep. 444, del 20/08/2018 iscritta a Rimini in data 22/08/2018 ai nn. **R.P. 2015** R.G. 11048

importo ipoteca: euro 44.111,46

importo capitale: euro 22.055,73

Gravante anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di: **Nepal S.r.l.** con sede a Milano C.F. 10685930967; contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini in data 09/06/2020, ai nn. Rep. 970; trascritto a Rimini in data 02/07/2020 ai nn. **R.P. 4839** R.G. 7323.

Gravante anche su altri beni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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 (min 200,00)	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria R.P. 3887	€. 1.500.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca legale R.P. 2066	€. 59.078,26	-	-	-
Ipoteca legale R.P. 212	€. 61.831,78	-	-	-
Ipoteca legale R.P. 2015	€. 44.111,46	-	-	-
Pignoramento R.P. 4839		€. 200,00	€. 94,00	€. 294,00
Totale				€. 329,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella, e riferiti a diritti e imposte, sono presunti e puramente indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 21/02/2022.

ALL.3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Premessa: gli elaborati della pratica DIA n.1468 del 2004 risultano erronei, in quanto dalla verifica parte delle quote sono difformi dalle quote degli elaborati precedenti del Condono Edilizio Reg. n.43829/1994, Concessione in Sanatoria n. 51118; le quote della sezione del piano sottotetto sono errate.

Nel prospetto sul fianco sinistro (lato Rimini) e nel prospetto sul retro (lato monte) risulta la presenza di alcuni balconi nelle camere del piano primo,

secondo e terzo. I Balconi non sono riportati nelle piante e neppure la modifica delle aperture che ad oggi risultano porte finestre.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi si segnalano le seguenti difformità:

Al piano terra:

- Chiusura della tettoia che si affaccia sulla via Porto Palos, al momento si configura come una veranda; non regolarizzabile, da demolire;
- Diversità nelle quote interne del fabbricato; regolarizzabile tramite sanatoria, se comprese nella tolleranza costruttiva;
- All'allargamento della porta finestra sulla P. Marchetti, da cm. 145 a cm. 308, detta difformità andrà verificata anche con la necessità di una pratica sismica in sanatoria, o con la sua riconduzione allo stato legittimato;
- Chiusura dell'accesso al ripostiglio/sottoscala dal vano tecnico, apertura di porta dal locale dispensa, con demolizione di muratura portante, detta difformità andrà verificata anche con la necessità di una pratica sismica in sanatoria, o con la sua riconduzione allo stato legittimato;
- Diversa costituzione del pilastro presente nel locale tettoia/veranda con un ampliamento, (forse dovuto alla necessità di inserire impianti elettrici in muratura di laterizio);
- Presenza di parete divisoria, in materiale leggero nel locale sala pranzo a protezione dell'ingresso alla cucina;
- Presenza di una parete inclinata nel retro cucina, nel locale ripostiglio, in prossimità della porta di accesso dalla via P. Marchetti;
- All'esterno, nella corte lato Rimini, è situato un vano tecnico non presente negli elaborati.

Al Piano primo, secondo e terzo:

- In diverse camere sono presenti difformità nelle quote, in parte dovute ad inspessimento delle pareti per ragioni di isolamento termo-acustico e/o per l'inserimento di impianti;
- Le finestre presenti sul lato Rimini del fabbricato sono state ampliate in porte finestre con l'aggiunta di un mini balcone con ringhiera.

Regolarizzazione con pratica in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (da verificare presso gli uffici competenti).

Le opere non sanabili saranno da ricondurre allo stato legittimato.

Per la regolarizzazione delle opere da ricondurre allo stato legittimato e la richiesta di sanatoria è previsto un costo di circa € **22.000,00**.

NOTE: Nell'elenco delle pratiche autorizzative è presente una pratica di Condono Edilizio RCOND 71882 – ai sensi del D.L. n. 269 del 30.09.2003, per opere realizzate entro il 31 marzo 2003, di cui non è stato possibile reperire copia essendo ancora in lavorazione presso l'ufficio tecnico comunale, la pratica risulta in carico ad un tecnico esterno, a cui ci si è rivolti per avere informazioni in merito, non sono giunte informazioni. Sarà cura del sottoscritto eventualmente integrare la documentazione se verrà in possesso di detta pratica. A detta della proprietà alcune delle difformità sopra enunciate sono all'interno della domanda di condono sopra citata (allargamento porta finestra lato Bellaria, chiusura della tettoia sulla via Porto Palos, apertura delle finestre con balconi lato Rimini). La pratica di condono risulta essere del 2003, l'ultimo titolo edilizio è la DIA del 2004.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, verificare presso gli uffici competenti lo stato delle pratiche edilizie; la possibilità e le modalità d'intervento; programmando la regolarizzazione, delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Non è possibile per il sottoscritto prevedere l'esito della suddetta pratica di condono edilizio, pertanto ci si è attenuti a quanto risulta dalle pratiche disponibili.

Prevenzione Incendi:

ELENCO DELLE PRINCIPALI OPERE PER LA REGOLARIZZAZIONE SECONDO LA NORMATIVA ANTINCENDIO

- Dovrà essere redatto, prima della presentazione della pratica di SCIA Collaudo finale VV.F.F., una Valutazione di Progetto VV.F.F. ai sensi dell'art. 3 del DPR 151/2011.
- Il tecnico incaricato dalla proprietà (Ing. Giuseppe Lazzari di Rimini) ha riferito che la pratica (SCIA) andrà completata entro il 31.12.2022. Le difformità che sono state rilevate dal sottoscritto andranno inserite nei nuovi elaborati grafici secondo quanto previsto dalla Normativa Antincendio, con la messa a norma di ogni locale con opportuna segnaletica.

GESTIONE DELLE EMERGENZE

Piano di emergenza. Valutazione rischio incendio. Planimetrie di evacuazione all'interno delle camere e nei piani.

Quant'altro previsto dalle normative vigenti.

(Le planimetrie affisse alle pareti per l'evacuazione risultano difformi dallo stato dei luoghi).

Non è possibile ad oggi preventivare il costo per il completamento della pratica antincendio non avendo tra l'altro a disposizione le certificazioni dei materiali, che dovranno essere allegate alla pratica, e le prescrizioni dettate dai VVF..

Per maggiore precisione andranno ovviamente richiesti opportuni preventivi alle ditte, dopo che il professionista avrà sviluppato il progetto.

Sarà cura del potenziale aggiudicatario verificare lo stato della pratica antincendio con il deposito della tavola conforme al reale stato dei luoghi. Lo stimatore terrà conto delle spese nella valutazione finale ponendo in detrazione un costo previsto di €. 15.000,00 compreso le spese tecniche.

4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato di fatto risulta **non conforme** alle planimetrie catastali del 27.04.2006 prot. RN0036713:

- al piano terra non è indicata la porta finestra che dal locale bar permette l'affaccio sulla via P. Marchetti.
- Non risultano i balconi lato Rimini al P. 1,2,3;
- Non è inserito il vano ascensore.

Si segnala una difformità nella mappa del Catasto Terreni dove è inserita la p.lla n. 744, adiacente alla p.lla 63, dalla mappa risulta che la p.lla 744 comprenda anche parte del fabbricato in oggetto.

La p.lla 744 è stata creata con tipo mappale n. 42120/85 (n. 63.186/1988) in atti dal 04.02.1989; risulta Ente Urbano di mq. 29.

Derivante dalla p.lla n. 63 del Fg. 38.

La p.lla n. 744 risulta, dalla visura catastale, di mq. 29,00; rilevandola sull'estratto di mappa risulta mq. 58,20 circa.

Da questo si desume che la pratica non sia ancora stata lavorata dall'ufficio e che ci sia un evidente errore grafico.

Note: Dette difformità non incidono sui parametri che concorrono alla

formulazione della rendita catastale non essendoci modifica al numero di camere e dei bagni non risulta modificata la classificazione dell'Hotel; per tanto, ai sensi del D.L. 78/2010 e della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e), l'immobile non necessita la presentazione di pratica di variazione catastale.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente o dell'aggiudicatario verificare presso l'Agenzia del Territorio la necessità di presentare ugualmente una variazione catastale per la conformità delle planimetrie.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.4 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'immobile è sprovvisto del certificato energetico.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad €. **1.200,00** a cura della procedura oltre ad oneri di Legge.

Verrà richiesta autorizzazione al G.E. in sede di udienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** nato a Santarcangelo di Romagna il 16/12/1970 C.F. ***** proprietario per l'intero, in forza di atto di compravendita del notaio Bosi Tomaso del 05/02/1990 rep. 18.161 racc. 1.655, trascritto a Rimini il 06/02/1990 al R.P. 946 R.G. 1182 contro ***** nata a Firenze il 14/01/1911 C.F. *****

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 14/12/1989 al 05/02/1990, *****nata a Firenze il 14/01/1911 C.F. ***** proprietaria in forza di atto di compravendita reg. a Rimini il 14/12/1989 al n. 998/III

Contro: *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le principali pratiche edilizie depositate:

Autorizzazione Edilizia per Manutenzione Straordinaria n. 1448-1991 del 29/01/1992;

Condomo Edilizio prot. 3787/86 Reg. 2194-1985 L.47/85;

Condomo Edilizio prot. 96034/L del 01/03/1995 Reg. 43829-1994 L. 724/94;

Sanatoria n.5118 del 13/11/2000

D.I.A. per modifiche interne n.1486-2004 del 13/12/2004 prot. 221572;

Descrizione dell'Hotel di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:

Hotel in località Viserbella di Rimini, ad angolo tra via Porto Palos n.108 e viale Marchetti, 3 stelle superior. L'immobile è organizzato in un piano terra avente una veranda ed una tettoia (attualmente trasformata anch'essa in veranda, da regolarizzare) che si affacciano sulla via Porto Palos, hall di ingresso con reception e zona bar, sala da pranzo, servizi; cucina con servizi, dispense e ripostigli.

Il piano primo, secondo e terzo, si compongono di otto camere ciascuno, tutte con bagno, di diversa fattura e dimensione, una camera per piano è composta da due camere da letto tipo mini suite, le camere lato mare (N-E) e lato Bellaria (N-W) hanno un balcone con parapetto in vetro.

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE approvato**: in forza di delibera C.C. n.9 del 25/03/2021, l'immobile è identificato nel sub-ambito AUC T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva. (art. 59).

Norme tecniche ed indici:

Tipi di intervento edilizio ammessi:

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

a) MO, MS, RRC, RE;

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

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

b) 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).

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.

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

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE				
Piano terra	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Veranda	20,15	3,00	N/E	Buone
Tettoia	40,32	2,53	N/W	Buone
Hall	23,68	/		Buone
Bar	17,85	/	W	Buone
Sala Pranzo	57,60	316-329	E	Buone
Bagni	13,38	/	/	Buone
Cucina + retro cucina	20,40+44,81	330-270	S	Buone
Disimpegni	4,48	2,70-300	/	Buone
	Tot. 242,67			
Piano primo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Camere	104,29	3,06	N/W/S/E	Buone
Bagni	17,55	2,56		Buone
Disimpegni	14,55	2,49		Buone
	Tot. 136,39			
Piano secondo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Camere	104,29	3,06	/	Buone
Bagni	17,55	2,56	/	Buone
Disimpegni	14,55	2,49	/	Buone
	Tot 136,39			
Piano terzo	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Camere	104,29	240-350	/	Buone
Bagni	17,55	/	/	Buone
Disimpegni	14,55	/	/	Buone
	Tot 136,39			
Vano scala	41,44			Buone
Piano seminterrato	11,07			Scarso
TOTALE Sup. netta	Mq. 704,35			

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano interrato	Sup. reale lorda	15,11	0,30	4,53
Piano terra	Sup. reale lorda	177,39	1,00	177,39
Veranda regolare	Sup. reale lorda	21,12	1,00	21,12
Veranda non regolare	Sup. reale lorda	40,53	0,30	12,16
Retro	Sup. reale lorda	39,03	1,00	39,03
Piano primo	n.8 camere Sup. reale lorda	177,39	1,00	177,39

Balconi piano primo		Sup. reale lorda	25,77	0,50	12,88
Piano secondo	n.8 camere	Sup. reale lorda	177,39	1,00	177,39
Balconi piano secondo		Sup. reale lorda	25,77	0,50	12,88
Piano terzo	n.8 camere	Sup. reale lorda	177,39	1,00	177,39
Balconi piano terzo		Sup. reale lorda	25,77	0,50	12,88
		Sup. reale lorda	Mq. 902,66		
		Sup. commerciale			Mq. 825,04
		Totale n. camere			24

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni: non verificabili.
Strutture verticali: materiale: in muratura portante, condizioni: buone.
Solai: tipologia: tradizionali, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: solaio di copertura in latero-cemento a falde, condizioni: non verificabile.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: pvc con tapparelle in pvc, condizioni: buone;
Infissi interni: materiale: legno tamburato, condizioni: buone;
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonachino di cemento, condizioni: buone;
Scala interna: gradini con pedata e alzata in marmo, condizioni: buone;
Scala esterna Non presente;
Pavim. interna: piano terra, sala da pranzo, hall, bar, gres lucido, condizioni: buone; bagni ceramica finto legno; cucina, ceramica, condizioni: buone; pianerottoli del vano scala, materiale: marmo; condizioni: buone; locali di servizio, materiale: ceramica, condizioni: discrete;
Pavim. esterna: gres tipo marmo, grande formato, condizioni: buone; balconi, gres antiscivolo, condizioni: buone;
Rivestimento esterno: tipologia: intonachino colorato, condizioni: buone;
Controsoffitti: piano terra, materiale: cartongesso, condizioni: buone; corridoi ai piani, materiale: cartongesso, condizioni: buone.

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative dell'epoca.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative dell'epoca.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: split a parete, condizioni: buone, conformità: non verificabile.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore commerciale del bene in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni

ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Il criterio di stima è quello “sintetico comparativo”, secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale, **il valore a camera**. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e delle condizioni generali, delle indagini di mercato esperite presso gli operatori; infine, delle sue dimensioni e la localizzazione.

Fabbricato ad uso alberghiero denominato **Hotel Ostuni**.

Il momento di stagnazione del mercato immobiliare costringe a sottovalutare le potenzialità, comunque presenti, degli immobili ad uso alberghiero che vista la loro natura oscillano di valore a seconda dell'andamento della “stagione”, del flusso di turisti che sono presenti nel periodo estivo ed anche invernale. La recente pandemia ha certamente influito negativamente sulla frequenza di turisti. Viserbella è una località privilegiata da una clientela turistica “economica”, la diminuzione di presenze negli ultimi anni ha portato ad una consistente diminuzione dei prezzi dell'ospitalità, al punto che oggi molti hotel, pur di avere una continuità delle presenze, offrono ospitalità a prezzi in ribasso.

Il mercato immobiliare in questa zona è scarso, non si può più parlare di valori del primo decennio del secolo, oggi i valori sono in fase discendente.

Non si segnalano al momento compravendite in atto, tranne che alcune trattative per hotel in prima e seconda linea. In quella zona vi sono alcuni hotel oggetto delle vendite giudiziarie; uno degli hotel ha caratteristiche simili all'hotel Ostuni ma con dimensioni maggiori.

In merito al valore degli immobili a destinazione alberghiera è interessante segnalare al riguardo, sebbene non sia utilizzabile come parametro certo di valutazione, quanto viene normalmente utilizzato nelle compravendite degli hotel, in zona nord di Rimini, un hotel a 3 stelle superiore, sui €18.000,00 per struttura stagionale, per posto letto, da cui una camera d'albergo classica con un letto matrimoniale viene valutata sui €36.000,00. Ovviamente il valore di stima può variare a seconda delle caratteristiche dell'hotel, quali:

1) posizione 1^a, 2^a, 3^a linea; 2) presenza di: parcheggio, piscina, giardino; 3) finiture interne ed esterne; 4) ampiezze degli spazi comuni e dei bagni; 5) qualità dell'arredo e attrezzature; 6) n° delle camere, inferiore o superiore a 40.

L'hotel Ostuni è identificabile in seconda linea anche se la spiaggia si trova a poche decine di metri, con tutti i locali accessori e i servizi presenti, può essere stimato, visto il momento di particolare crisi del mercato, con un valore medio (camere singole- doppie-triple-mini suite) a camera pari ad **€. 36.000,00**.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del Comune di Rimini; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del 1° semestre 2021, F.I.A.I.P. 2021, Borsino Immobiliare 2022, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

- OMI, report del 1° semestre 2021;
residenziale, stato normale, min. €. 1.900,00 max €. 2.550,00;
- Borsino Immobiliare, stato buono, villino min. €. 1.580,00 max €. 2.375,00
- F.I.A.P. 2021, abitazioni, completamente ristrutturati, min. €1.600,00 max €2.300,00.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso alberghiero con pertinenze esterne

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere:

Destinazione	Numero camere	Valore unitario	Valore complessivo
Camere	24	€. 36.000,00	€.864.000,00

- Valore corpo:	€.864.000,00
- Valore complessivo intero:	€.864.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€.864.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero complessivo	Valore diritto e quota
A	Albergo	24 camere	€. 864.000,00	€. 864.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per lavori di ripristino dello stato legittimo, adeguamento alle norme antincendio: €.**37.000,00**
Tot. **827.000,00**

Riduzione forfettaria del valore del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili, nel biennio anteriore alla vendita: €.**82.700,00**

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: €.**744.300,00**
Prezzo dell'immobile arrotondato €.**744.000,00**

Riccione, 28/02/2022.

**Beni in Rimini – Affittacamere, via Porto Palos n.112,114
Lotto Due**



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso affittacamere denominato “Villetta Ostuni”, il tutto sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.112-114.

Composto da: ingresso, disimpegno, 6 camere con bagno, corte, tettoia e ripostiglio al piano interrato.

Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale di circa: mq. 146,90

Il fabbricato è eretto su sottostante e circostante terreno di pertinenza, della superficie catastale complessiva di mq. 188.

CONFINI: via Porto Palos a nord/est, p.lla 56 a nord/ovest, p.lla 59 a sud.

Identificato catastalmente:

- **Catasto fabbricati:** foglio 38, mappale 134, sub.9, zona cens. 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 7,5 vani, sup. catastale totale 146 mq, totale escluse aree scoperte 139 mq, rendita: 1.355,70, intestato a ***** per la quota di 1/1 nato a Santarcangelo di Romagna il 16.12.1970 C.F. *****
- **Catasto terreni:** foglio 38, p.lla 134, ente urbano, mq. 188.
Derivante da: Tipo Mappale in atti dal 01 01.02.1989, T.M. 105394/86 (n.63.63/1988);

ALL.2

Quanto al quesito 1 di cui all’incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art.567 CPC è risultata completa e idonea.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- Documentazione Catastale: Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali aggiornate;
- Documentazione ipotecaria aggiornata: atti di compravendita e titoli edilizi.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

***** risulta coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

ALL. 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	Zona di tipo marittima-turistica compresa tra Viserba e Torre Pedrera (discreta) a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi della zona:	asilo (buono), biblioteca (scarso), centro commerciale (buono), centro sportivo (discreto), cinema (scarso), farmacie (buono), musei (scarso), negozio al dettaglio (sufficiente), ospedale (Rimini), palestra (sufficiente), scuola elementare (discreto), scuola materna (discreto), scuola media inferiore (discreto), scuola media superiore (discreto), spazi verdi (scarso), supermercato (buono), università (Rimini), verde attrezzato (scarso); la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche-residenziali, i principali centri limitrofi sono Rimini e Bellaria-Igea Marina; le attrazioni paesaggistiche presenti sono: riviera romagnola, parchi giochi privati; le attrazioni storiche presenti sono: centro storico di Rimini ed entroterra romagnolo.
Collegamenti pubblici (km):	autobus (0,2), stazione ferroviaria (2,0), aeroporto internazionale di Rimini (12,0), porto (5,0), autostrada (5,0).

3. STATO DI POSSESSO:

In sede di sopralluogo, eseguito il 18.02.2022, alla presenza del padre dell'esecutato e del collaboratore dello stimatore, l'immobile risulta in attività e in possesso della proprietà.

Dalle verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Rimini, Ufficio Territoriale, in data 22 febbraio 2022, non sono emersi contratti di locazione e/o comodato aventi ad oggetto gli immobili indicati.

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: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di **Banca Malatestiana - Cred. Coop. - Soc. Coop.** sede a Rimini C.F. 03310710409 (*domicilio ipotecario a Rimini, via XX Settembre n.63*); contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1, a firma di Notaio Bosi Tomaso, rep. 59724/9557, del 09/10/2008; iscritta a Rimini in data 10/10/2008 ai nn. **R.P. 3887** R.G. 15641
importo ipoteca: euro 1.500.000,00
importo capitale: euro 750.000,00
Gravante anche su altri beni.
- Ipoteca legale derivante da ruolo (art.77 del D.P.R. n.602 del 1973) a favore di **Equitalia Centro S.p.A.** sede a Firenze C.F. 03078981200 (*domicilio ipotecario eletto a Rimini, via IV Novembre n.21*); contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1, a firma di Equitalia Centro S.p.A., rep. 776/13714, del 22/09/2014 iscritta a Rimini in data 03/10/2014 ai nn. **R.P. 2066** R.G. 12726
importo ipoteca: euro 59.078,26

importo capitale: euro 29.539,13

Gravante anche su altri beni.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo a favore di **Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A.** sede di Roma C.F. 13756881002 (*domicilio ipotecario eletto a Rimini, via IV Novembre n.21*);

contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A., rep. 1273/13717, del 30/01/2017 iscritta a Rimini in data 31/01/2017 ai nn. **R.P. 212** R.G. 1308

importo ipoteca: euro 61.831,78

importo capitale: euro 30.915,89

Gravante anche su altri beni.

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ipoteca della riscossione a favore di **Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.A.** sede a Ravenna C.F. 02241250394:

contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Sorit Società Servizi e Riscossioni Italia S.p.A., rep. 444, del 20/08/2018 iscritta a Rimini in data 22/08/2018 ai nn. **R.P. 2015** R.G. 11048

importo ipoteca: euro 44.111,46

importo capitale: euro 22.055,73

Gravante anche su altri beni.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento a favore di: **Nepal S.r.l.** con sede a Milano C.F. 10685930967; contro: ***** C.F. ***** per la quota 1/1; a firma di Ufficiale giudiziario del Tribunale di Rimini in data 09/06/2020, ai nn. Rep. 970; trascritto a Rimini in data 02/07/2020 ai nn. **R.P. 4839** R.G. 7323.

Gravante anche su altri beni.

4.2.3. Altre trascrizioni:

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

Per la cancellazione/restrizione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 329,00 per diritti e imposte come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione/restrizione non sono precisabili alla data di stesura 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 (min 200,00)	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria R.P. 3887	€. 1.500.000,00		€. 35,00	€. 35,00
Ipoteca legale R.P. 2066	€. 59.078,26	-	-	-
Ipoteca legale R.P. 212	€. 61.831,78	-	-	-
Ipoteca legale R.P. 2015	€. 44.111,46	-	-	-
Pignoramento R.P. 4839		€. 200,00	€. 94,00	€. 294,00
Totale				€. 329,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella, e riferiti a diritti e imposte, sono presunti e puramente indicativi, saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare all'atto della cancellazione/restrizione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità è aggiornato al 21/02/2022.

ALL.3

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati tecnici allegati ai titoli autorizzativi si segnalano le seguenti difformità:

- Ampliamento del fabbricato sul lato sud-ovest, di circa mq. 5,13; modifica dei locali w.c., ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, angolo cottura, tettoia.
- L'ampliamento ha portato il fabbricato a circa cm.75 dal confine di

- proprietà, mentre in precedenza, dai progetti depositati, si evince ci fosse una distanza di circa cm. 150.
- A seguito delle avvenute modifiche si ritiene siano venuti a meno i requisiti igienico edilizi degli ambienti, sia rapporti illuminanti che aeranti.
 - Allo stato attuale l'immobile non è conforme alle planimetrie depositate presso l'ufficio del SUAP, per l'attività di affittacamere.

Regolarizzabile con pratica in sanatoria e pratica sismica in sanatoria (da verificare presso gli uffici competenti); regolarizzazione catastale dell'avvenuto ripristino.

Il costo della regolarizzazione comprende un costo per le demolizioni (della sola porzione in ampliamento) e la ricostruzione dei locali; costo per sanatoria e spese tecniche; complessivi €. **17.000,00**.

Della presenza delle difformità lo stimatore ne terrà conto nella valorizzazione.

Sarà a cura e spese del potenziale acquirente e/o dell'aggiudicatario, con un suo tecnico di fiducia, verificare presso gli uffici competenti lo stato delle pratiche edilizie; la possibilità e le modalità d'intervento; programmando la regolarizzazione, delle sopra indicate difformità urbanistiche-edilizie, in relazione alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione, e l'uso previsto.

La verifica della conformità si limita specificatamente all'unità immobiliare oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e controlli dell'intero involucro edilizio e/o delle distanze dai fabbricati confinanti.

L'immobile, è stato ispezionato in data 18 febbraio 2022 alla presenza di un familiare dell'esecutato, oltre al collaboratore del perito stimatore.

4.3.2 Conformità catastale:

Lo stato di fatto risulta **non conforme** alle planimetrie catastali del 17/01/2012 prot. RN0006230:

- La planimetria non riporta l'aumento di superficie del locale W.C. ed il suo cambio di destinazione in camera.
- Aumento del numero complessivo delle camere e dei bagni

Dette difformità incidono sui parametri che concorrono alla formulazione della rendita catastale essendoci modifica al numero di camere e della superficie utile; per tanto, ai sensi del D.L. 78/2010 e della circolare dell'Agenzia del Territorio n. 2/2010 - art. 3 – comma e), l'immobile necessita la presentazione di pratica di variazione catastale.

Per la sua regolarizzazione si dovrà procedere con una variazione tipo mappale, ed una variazione DOCFA;
per ottenere la richiesta di conformità catastale occorre presentare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio – Servizi Catastali, le seguenti pratiche:

Catasto Terreni

Presentazione di tipo mappale PREGEO per inserimento in mappa dell'ampliamento relativo all'ampliamento del manufatto, posto sulla corte esclusiva.

Catasto Fabbricati

Denuncia di variazione DOCFA per aggiornamento della planimetria ex affittacamere.

Il costo è quantificabile in € 1.200,00 per tipo mappale PREGEO; € 600,00

per denuncia DOCFA (comprendente n. 1 planimetria); oltre ad €. 209,00 per spese documentate, per un totale, comprese le competenze professionali di **€. 2.109,00** oltre ad oneri di Legge.

Il sottoscritto Stimatore, richiederà l'autorizzazione per eseguire le suddette pratiche dell'Ill.mo G.E. in sede di udienza.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

5.4 A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'immobile è sprovvisto del certificato energetico.

Il sottoscritto Perito Stimatore, previa autorizzazione del G.E., rimane a disposizione per provvedere a far redigere detta attestazione, per una spesa, così come stabilito nell'Allegato n. 1 al Decreto di Nomina, pari ad €. 500,00 a cura della procedura oltre ad oneri di Legge.

Verrà richiesta autorizzazione al G.E. in sede di udienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

***** nato a Santarcangelo di Romagna il 16/12/1970 C.F. ***** proprietario per l'intero, in forza di atto di compravendita del notaio Bosi Tomaso del 19/04/2006 rep. 56.566 racc. 8.025, trascritto a Rimini il 20/04/2006 al R.P. 4367 R.G. 7333 contro *****nata a San Marino il 29/09/1966 C.F. *****e *****nato a San Marino il 31/01/1970 C.F. *****

Oggetto: fg 38 p.lla 134 sub. 6, 7, 8

6.2 Precedenti proprietari:

Dal 12/09/1994 al 19/04/2006, *****nata a San Marino il 29/09/1966 C.F. *****, *****nato a San Marino il 31/01/1970 C.F. ***** proprietari in forza di atto di compravendita del notaio Walter Albertini di San Marino rep.4244 reg. a Rimini il 28/10/1994 al n. 198, trascritto il 17/01/1995 art. 400 contro *****

7. PRATICHE EDILIZIE:

Le principali pratiche edilizie depositate:

- 1) **Condono Edilizio** prot. 8053/87 Reg. 22209-1985 L.47/85;
Sanatoria n.8111 del 14/05/1996
- 2) **P.E. n. 1344 - 1988**
- 3) **P.E. n. 960 - 1995**
- 4) **P. SISM01 n. 2205- 2010**
- 5) **D.I.A.** per manutenzione straordinaria n.2204/10 del 20/12/2010 e var. D.I.A. n.1271/11 del 17/06/2011
- 6) **C.C.E.A.** (Dichiarazione di conformità del professionista abilitato contenuta nella scheda tecnica descrittiva) prot. 9732 del 20/01/2012

Descrizione del fabbricato turistico di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di:
fabbricato ad uso affittacamere denominato "Villetta Ostuni", sito in Rimini, località Viserbella, Via Porto Palos n.112-114.

Composto da: ingresso sul portico dalla via P. Palos, disimpegno, 6 camere con bagno, corte esterna con ingresso anche dal cancello in ferro presente sulla via P. Palos, tettoia sul retro del fabbricato e ripostiglio al piano interrato con alloggio dell'impianto idrico-riscaldamento.

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE approvato**: in forza di delibera C.C. n.9 del 25/03/2021, l'immobile è identificato nel sub-ambito AUC T2 – Ambiti consolidati in ambito costiero a marcata caratterizzazione ricettiva. (**art. 59**)

Norme tecniche ed indici:

Tipi di intervento edilizio ammessi:

1. Tipi di intervento edilizio ammessi:

a) MO, MS, RRC, RE;

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

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

b) 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).

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;

La tabella che segue riepiloga in forma schematica la composizione analitica dell'immobile: nelle parentesi le destinazioni indicate nel titolo autorizzativo.

CALCOLO DELLE SUPERFICI NETTE				
Destinazione	Sup. netta	Altezza	Esposizione	Condizioni
Piano Interrato	Mq. 10,99	1,90		discrete
Camera 1	11,05	2,76	N/W	buone
bagno	3,14	2,76		buone
Camera 2 (destinazione ripostiglio)	11,71	2,77	W	buone
Bagno	3,25	2,76		buone
Camera 3 (destinazione soggiorno-pranzo)	4,71+11,08	2,70-3,88	S/W	buone
Bagno (destinazione angolo cottura)	4,34	2,70		buone
Camera 4 (destinazione w.c. - mq. 4,25 abusivi)	11,06	2,70	S/W	buone
Bagno (destinazione ingresso)	2,80	2,81		buone
Camera 5	16,54	2,80	S/E	buone
Bagno	4,24	2,76		buone
Camera 6	16,30	2,76	E	buone
Bagno	4,47	2,76		buone
Totale Camere n.6	Mq. 82,45			
Totale Bagni n.6	Mq. 22,24			
TOTALE	Mq. 115,68			

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI				
Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano interrato	Sup. reale lorda	13,85	0,25	3,46
Piano terra	Sup. reale lorda	136,14	1,00	136,14
Corte	Sup. reale lorda	25,27	0,10	2,53
Tettoia	Sup. reale lorda	12,80	0,20	2,56
	Sup. reale lorda	Mq. 188,06		144,69
	Sup. commerciale			Mq. 144,69
	Totale n.6 camere			

Documentazione fotografica

ALL.1

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Fondazioni:

non verificabili.

Strutture verticali:

materiale: in muratura portante, condizioni: buone.

Solai: tipologia: tradizionali, condizioni: buone.
Copertura: tipologia: solaio di copertura in latero-cemento a falde, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: materiale: p.v.c. con tapparelle in pvc, condizioni: buone;
Infissi interni: materiale: legno tamburato, condizioni: buone; condizioni: buone.
Pareti esterne: materiale: muratura di mattoni, rivestimento: intonachino di cemento, condizioni: buone.
Pavim. interna: ingresso materiale: ceramica; condizioni: buone;
Pavim. esterna: marciapiede, corte in palladiana di porfido, condizioni: buone.
Rivestimento esterno: tipologia: intonaco tintecciato, condizioni: buone,

Impianti:

Gas: tipologia: sottotraccia, alimentazione: rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: buone, conformità: non verificabile.
Elettrico: tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative dell'epoca.
Idrico: tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative dell'epoca.
Condizionamento: tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico, diffusori: split a parete, condizioni: sufficienti, conformità: non verificabile.
Riscaldamento Tramite caldaia del tipo murale, con boiler di accumulo per la produzione dell'acqua calda; dislocazione: piano interrato; condizioni: buone; conformità: non fornita.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Il valore commerciale del bene in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona, facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e comfort, consistenza, regolarità geometrica, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici, possibilità di cambio di destinazione d'uso ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

L'ipotesi estimativa secondo il valore dell'immobile determinato dal numero delle camere (per attività di affittacamere), quello che consuetudinarmente viene adottato nelle compravendite locali per questo tipo di attività, visto il momento di particolare crisi del mercato, con un valore medio (camere singole-doppie-triple) pari ad €. 30.000,00, che condurrebbe a complessivi €. 180.000,00; viste le sopra descritte difformità urbanistiche e le regolarizzazioni da apportare all'immobile che porteranno alla riduzione delle camere da 6 a 3 o al massimo a 4, la stima condurrebbe ad un valore non congruo per le potenzialità dell'immobile.

Il criterio di stima ritenuto opportuno è quello "sintetico comparativo", secondo il parametro più valido ossia quello che convenzionalmente viene utilizzato nelle compravendite in sede locale, **il valore della superficie commerciale per locali a vocazione residenziale**. Tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche costruttive, delle finiture e delle condizioni generali, delle indagini di mercato esperite presso gli operatori; infine, delle sue dimensioni e la localizzazione.

Fabbricato ad uso affittacamere/residenziale denominato "**Villetta Ostuni**".

Pertanto si ritiene di stimare l'immobile sulla superficie commerciale, con un

valore pari ad € 2.000,00/mq.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio del Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico del Comune di Rimini; Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: OMI del 1° semestre 2021, F.I.A.I.P. 2021, Borsino Immobiliare 2022, Agenzie immobiliari locali e conoscenza diretta dello stimatore.

- OMI, report del 1° semestre 2021;
residenziale, stato normale, min. € 1.900,00 max € 2.550,00;
- Borsino Immobiliare, stato buono, villino min. € 1.580,00 max € 2.375,00
- F.I.A.P. 2021, abitazioni, completamente ristrutturati, min. € 1.600,00 max € 2.300,00.

8.3. Valutazione corpi

A. Fabbricato ad uso affittacamere/civile abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde commerciali:

Destinazione	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
Civile abitazione	144,69	€ 2.000,00	€ 289.380,00

- Valore corpo: **€ 289.380,00**
- Valore complessivo intero: **€ 289.380,00**
- Valore complessivo diritto e quota: **€ 289.380,00**

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie commerciale	Valore intero complessivo	Valore diritto e quota
A	Civile abitazione / affittacamere	144,69	€ 289.380,00	€ 289.380,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione per lavori di ristrutturazione, adeguamento alle norme urbanistico-edilizie, sistemazione impianti, demolizioni corpi abusivi, ricostruzione; oneri e spese tecniche: **€ 17.000,00**
€ 272.380,00

Riduzione forfettaria 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, oneri e sanzioni amministrative di regolarizzazione non emersi e/o non definiti nell'indagine **€ 27.238,00**
€ 245.142,00

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 245.142,00**
Prezzo dell'immobile arrotondato **€ 246.000,00**

Riccione, 28/02/2022.

La presente relazione si compone di 20 pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 – Documentazione fotografica
- 2 – Documentazione catastale
- 3 – Documentazione ipotecaria
- 4 – Documentazione urbanistica
- 5 – Documentazione varia

il perito
Dr. Arch. Luigi Sorgente