



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata



promossa da:



contro



RGE n. 42/2022



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario: Avv. Stefania Aceto



ELABORATO PERITALE



Tecnico incaricato:
Arch. Marco Pizzioli

iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Rimini al n°247
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n°82 del 17/11/2014



C.F.:PZZMRC60L16H294I - P.Iva:03371900402

con studio in Rimini, Via Flaminia 183 f
cellulare: +39 335425080

email: archpizzioli@studiomem.it pec:marco.pizzioli@archiworldpec.it



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli



Bene in Bellaria Igea Marina (Rn) – Via Tevere n°8

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di albergo (denominato “Hotel xxxx”) composto da quaranta camere (per la maggior parte idonee all'alloggiamento di due persone) costituito da sette piani fuori terra e una piccola cantina interrata. I piani sono collegati da scala interna e ascensore. L'immobile, che risulta internamente in discreto stato di conservazione, seppur necessitante di qualche intervento di manutenzione straordinaria è identificato in catasto fabbricati al foglio 6, particella 118, zona censuaria 2, categoria D/2, rendita catastale pari ad euro 8.986,35, piani S1-T-1-2-3-4-5-6 e al catasto terreni al foglio 18, particella 118 (ente urbano di mq 378,00), di proprietà della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Confini: via Tevere, mappale 1213, mappale 2647.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il perito attesta che la documentazione ex art.567 C.p.c., è risultata completa ed idonea. Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con le visure aggiornate, la planimetria catastale e l'estratto di mappa (Allegati 2 e 3).

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Caratteristiche zona:	Turistico/residenziale con scarsa disponibilità di parcheggi nella stagione estiva.
Servizi della zona:	Zona dotata di ogni servizio, quale ad esempio, farmacie, scuole, negozi al dettaglio, ecc.
Caratteristiche zone limitrofe:	Turistiche/commerciali/residenziali;
Collegamenti pubblici:	Stazione ferroviaria centrale (16 km), autostrada (10,0 km), aeroporto (14 Km), autobus (50 m);

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato 1, con indicazione dei punti di presa fotografica poste, per semplicità, sopra lo stralcio dell'elaborato allegato all'ultimo titolo edilizio (menzionato al successivo paragrafo 7).

3. STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto di stima risultava occupato e gestito dalla società sopracitata. Non risultano inoltre, agli atti dell'agenzia delle entrate, contratti di locazione in corso di validità, così come comunicato dalla stessa agenzia al sottoscritto, in data 28/08/2024.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: **Nessuno**
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

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

- Iscrizione del 04/03/1997 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito, registro particolare 335, registro generale 1944, repertorio 84693 del 28/02/1997 iscritta a Rimini a favore di Romagna est – Banca di credito cooperativo, società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Savignano sul Rubicone, c.fiscale:02411800408 contro la società xxxxxxxxxxxxxxxx

importo ipoteca: € 1.000.000,00;

importo capitale: € 630.000,00.

- Iscrizione del 28/03/2002 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, registro particolare 1010, registro generale 4483, repertorio 66802 del 26/03/2002 iscritta a Rimini a favore di Romagna est – Banca di credito cooperativo, società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Savignano sul Rubicone, c.fiscale:02411800408 contro la società xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di terzo datore di ipoteca e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in qualità di debitore non datore di ipoteca.

importo ipoteca: € 1.900.000,00;

importo capitale: € 950.000,00.

A tale formalità sono collegate ulteriori annotazioni che vengono di seguito elencate

- Annotazione ad iscrizione (erogazione a saldo) del 20/04/2005, numero di repertorio 71479/19119, registro generale 6514 e registro particolare 1176;
- Annotazione ad iscrizione (modifica della durata) Del 05/03/2018, numero di repertorio 86372/30984, registro generale 2653 e registro particolare 381;
- Iscrizione del 03/03/2022 per ipoteca in rinnovazione (ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario), registro generale 3099, registro particolare 525, numero di repertorio 66802;

- Iscrizione del 04/06/2007 – Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, registro particolare 2229, registro generale 9612, repertorio 75265/21911 del 31/05/2007 iscritta a Rimini

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli



a favore di Romagna est – Banca di credito cooperativo, società cooperativa a responsabilità limitata con sede in Savignano sul Rubicone, c.fiscale:02411800408 contro la società xxxxxxxxxxxxxxxx.

importo ipoteca: € 160.000,00;
importo capitale: € 320.000,00.

A tale formalità è collegata annotazione, registro particolare 382, registro generale 2654, numero di repertorio 86373/30985 del 28/02/2018 (annotazione ad iscrizione per modifica della durata).

4.2.1. Pignoramenti:

- Trascrizione del 30/03/2022 – Verbale di pignoramento immobili iscritto a Rimini a favore di Romagna Banca credito cooperativo Romagna Est e sala di Cesenatico S.C con sede in Savignano sul Rubicone (Fc), codice fiscale:04302260403 contro xxxxxxxxxxxx, codice fiscale:xxxxxxxxx, registro particolare 3204, Registro generale 4793, registrata presso tribunale di Rimini, repertorio n°454/2022 del 09/02/2022;

4.2.2 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.3 Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 9899,00 di cui € 9099,00, per diritti e imposte ed € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0.005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	€ 630.000,00	€ 3150,00	€ 35,00	€ 3185,00
Ipoteca volontaria	€ 950.000,00	€ 4750,00	€ 35,00	€ 4785,00
Ipoteca volontaria	€ 160.000,00	€ 800,00	€ 35,00	€ 835,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 9099,00
Onorari	n° formalità	4	200	€ 800,00
TOTALE GENERALE				€ 9899,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia delle entrate all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. L'elenco delle formalità (in allegato 4) sopra riferite è aggiornato alla data e alla data 02/08/2024.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune difformità rispetto agli elaborati allegati ai precedenti edili di riferimento di cui al successivo paragrafo sette (con particolare riferimento alla DIA 509/1997 e alla concessione edilizia in sanatoria ex 1.47/85 n°335B del 08/06/1993. Mediante opportuna comparazione tra stato autorizzato e stato rilevato, si riscontrano infatti:

- 1) Realizzazione/modifica di pareti interne al piano terra, primo, secondo, terzo, quarto non legittimate da alcuna pratica edilizia;
- 2) Sporgenze murarie non rappresentate al piano primo, secondo, terzo, quarto, non rappresentate negli elaborati;
- 3) Assenza del vano ascensore al piano quinto;
- 4) Ampliamento del vano camera da letto “a sfavore” del terrazzo esistente mediante realizzazione di parete esterna e demolizione di parete;
- 5) Mancata rappresentazione delle travi sottoemergenti;
- 6) Presenza di gradini in alcuni bagni non rappresentati in alcuna pratica edilizia;
- 7) Presenza in loco di lucernario non legittimato da alcuna pratica edilizia;
- 8) Presenza di passaggio pedonale nel portico al piano terreno, mediante realizzazione di parete con relativa apertura. Tale passaggio risulta costeggiato per la sua lunghezza “lato mare” mediante installazione di infisso in alluminio e vetro che configura di fatto un collegamento con altra proprietà avente accesso da via Postumia grazie anche ad apertura (e relativa porta) nel muro di confine “lato Rimini”;
- 9) Realizzazione di tettoie non legittimate da alcuna pratica edilizia sul “lato corto monte” del fabbricato;
- 10) Modifiche alle bucatore esterne per effetto di chiusura/apertura di alcune finestre ai piani secondo, terzo e quarto;
- 11) Presenza di gradino nella veranda al piano terra, non legittimato da alcuna pratica edilizia;
- 12) Presenza di controsoffitti in alcuni vani, la cui realizzazione non è legittimata da alcuna pratica edilizia;
- 13) Lievi errori nella quotatura (e conseguentemente nella misurazione delle superfici) di alcuni vani.

Si precisa inoltre che:

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

- i vani legittimati come cucina e dispensa al piano primo al momento dei sopralluoghi sono risultati non accessibili (dunque non rilevabili) e pare siano illegittimamente adibiti a servizi per il personale.
- I vani del sottotetto al momento del sopralluogo risultavano non accessibili (pertanto non rilevabili) a causa di un incendio avvenuto nell'ultima decade di luglio 2024. A tale evento sono seguiti provvedimenti del comune di Bellaria e del comando dei vigili del fuoco, i cui dettami sono descritti nel successivo paragrafo 5. Si prende atto che tali vani risultavano, al momento del sopralluogo, adibiti illegittimamente da parte dei verbalizzanti a camere per i dipendenti dell'hotel.
- Una delle camere al piano quinto non è stata visionata in quanto chiusa da occupante al momento del sopralluogo non presente in loco.

Le difformità di cui ai punti 1) 7) 10) (Solo in parte), 11) e 23 risultano sanabili mediante deposito di idonea pratica edilizia in sanatoria (fatto salvo il rispetto delle varie normative di settore, la cui verifica non è oggetto della presente), con costi stimabili (oneri comunali e professionali) pari ad euro 25.000,00 (previo ripristino delle opere non regolarizzabili di cui ai capoversi successivi).

Le difformità di cui ai punti 2), 3), 5), 13) sono ascrivibili alle "tolleranze" ai sensi dell'articolo 19 bis comma 1 bis. L.R. 23/04, dunque non producono né sanzioni né limitazioni al bene e potranno essere semplicemente segnalate all'interno degli elaborati a seguito di deposito della sopracitata sanatoria.

Le difformità di cui ai punti 4), 6), 8), 9), 10) (solo in parte) non risultano regolarizzabili pertanto occorrerà ripristinare lo stato legittimo con costi stimati pari ad euro 20.000,00. Tale operazione dovrà essere effettuata antecedentemente all'eventuale deposito di pratiche edilizie.

Le considerazioni suesposte, considerata la forte volatilità delle norme in materia di urbanistica ed edilizia nonché l'elevata componente interpretativa (variabile anche a seconda delle amministrazioni comunali) con particolare riferimento alle tolleranze ex articolo 19 bis l.r 23/04, andranno comunque verificate con i competenti uffici comunali al momento del deposito della sanatoria edilizia.

La presente analisi di conformità urbanistica, che riguarda ed è circoscritta esclusivamente alla unità immobiliare identificata in premessa viene redatta ai soli fini urbanistici assumendo che le pratiche edilizie depositate agli atti siano perfezionate senza difetti procedurali (in mancanza di espliciti atti di diniego) ed è prescindente dalla verifica del rispetto delle varie normative specifiche e di settore (ad esempio in materia di antisismica, energetica, antincendio, ecc.) che, pertanto, non è oggetto della presente. Essa è stata condotta nell'ipotesi che il comune di Bellaria Igea Marina abbia fatto visionare al sottoscritto tutte le pratiche edilizie relativamente alle unità immobiliari oggetto della presente così come richiesto nella richiesta di accesso atti e non si risponde di eventuali mancanze da parte del suddetto ufficio.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

4.3.2. Conformità catastale

La planimetria catastale agli atti non risulta conforme allo stato dei luoghi in quanto le difformità indicate nel precedente paragrafo 4.3.1 (limitatamente a quelle desumibili in pianta) si “riflettono” anche sulla planimetria catastale.

Tuttavia, considerata l’entità di tali difformità e considerato che la determinazione della rendita catastale in caso di edifici ricadenti in categoria catastale D/2 è determinabile mediante stima diretta, è possibile affermare che esse non incidano sulla rendita catastale.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nell’ultima decade di luglio, all’ultimo piano della struttura (piano sesto) si è verificato (per cause ancora da accertare) un incendio. Ne consegue che, ad oggi, i locali di detto piano risultano non agibili e che, a partire dal mese di luglio, si sono susseguiti alcuni verbali/comunicazioni da parte degli enti competenti le cui determinazioni vengono riassunte di seguito:

- Pratica amministrativa 30/2024/ABU e Fascicolo penale 1596/2024 – Avvio del procedimento amministrativo sanzionatorio protocollo 33377/2024 del 29/07/2024 a seguito di sopralluogo e relativo verbale di accertamento edilizio protocollo 33102/2024 del 26/07/2024 nel quale il comune rileva alcune difformità all’interno dell’immobile e impone il ripristino dello stato dei luoghi entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione (in realtà non avvenuto);
- Verbale del comando dei vigili del fuoco di Rimini del 01/08/2024 protocollo 13978 (pratica vv.ff 27965) nel quale i vigili del fuoco emettono contravvenzione per mancato rispetto delle prescrizioni relative alla prevenzione incendi (a titolo indicativo e non esaustivo si ricordano: omessa presentazione della SCIA per vigili del fuoco, mancata produzione degli attestati degli addetti antincendio durante il sopralluogo, mancata produzione del registro controlli e documentazione sulle manutenzioni semestrali durante il sopralluogo, mancata cartellonistica per ascensori, locali adibiti a deposito non rispondenti alle vigenti normative, assenza planimetrie delle camere, dispositivo di auto chiusura delle camere ospiti non funzionante, assenza del piano di emergenza). Il tutto riscontrato durante il sopralluogo del 24/07/2024. A tale verbale è seguita:
- Ordinanza 446 del 19/09/2024 del comune di Bellaria Igea Marina per “divieto di prosecuzione dell’attività alberghiera” (pratica 2024/OR_549) per effetto del quale, dopo aver preso atto del verbale dei vigili del fuoco di cui sopra, il comune di Bellaria Igea Marina, constatato anche il mancato adempimento da parte della gestione alle prescrizioni del citato verbale di cui sopra, diffida il gestore a non esercitare l’attività alberghiera per assenza dei requisiti di prevenzione incendi necessari ai fini dell’esercizio dell’attività (ordinando inoltre lo sgombero di eventuali ospiti presenti entro 10 giorni che, ad oggi, risultano già decorsi).

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Il testo integrale dei citati documenti è allegato alla presente in allegato 8.

Ai fini della presente perizia, non potendo stimare con precisioni i costi per la regolarizzazione dei locali rispetto a quanto richiesto dalle normative in materia di antincendio, si terrà conto dell'impossibilità di svolgere l'attività, della necessità riportare il piano sesto in condizioni agibili e della necessità di conformare i locali secondo le prescrizioni dei vigili del fuoco, applicando una detrazione forfettaria al prezzo di mercato determinato di seguito.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Alla data di redazione del presente elaborato peritale, l'immobile risulta intestato alla società "XX per effetto di atto (fusione di società per incorporazione) del 22/04/2013, repertorio 81843 che viene allegato alla presente.

La precedente proprietà era rappresentata dalla società denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX", precedentemente denominata "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" (mutamento di denominazione o ragione sociale, repertorio n° 80201 del 16/09/2011).

7. PRATICHE EDILIZIE E CERTIFICATI DI AGIBILITA'/USABILITA'

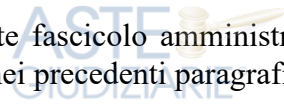
Si elencano di seguito i precedenti edilizi reperiti in relazione all'immobile oggetto del presente elaborato peritale presso i competenti uffici comunali di Bellaria Igea Marina:

- Progetto 492 del 24/11/67 protocollo 9607/1967 (annullata da variante di cui al punto successivo);
- Progetto 181 del 08/06/1968 protocollo 2190/1968 (variante a progetto 492 del 24/11/1967);
- Autorizzazione di abitabilità/usabilità n°236 del 09/11/1968;
- Concessione edilizia 10/1982 del 31/05/1983 protocollo 854/82;
- Concessione edilizia in sanatoria ex l.47-85 n°335B del 08/06/1993 (valevole anche come aggiornamento dell'autorizzazione di abitabilità/usabilità sopra menzionata);
- Comunicazione ex articolo 26 L. 47/85 n°56/88 del 28/10/1988;
- DIA 509/1997 protocollo 32270 del 15/10/1997 (solo per locale al piano terra)

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli



Presso gli archivi comunali risulta inoltre pendente fascicolo amministrativo 30/2024/ABU e fascicolo penale 1596/2024, di cui si è relazionato nei precedenti paragrafi.



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli



Descrizione della **unità immobiliare** di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 di albergo (denominato "Hotel xxxxx") composto da quaranta camere (per la maggior parte idonee all'alloggiamento di due persone) costituito da sette piani fuori terra e una piccola cantina interrata. I piani sono collegati da scala interna e ascensore. L'immobile che risulta internamente in discreto stato di conservazione, seppur necessitante di qualche intervento di manutenzione straordinaria è identificato in catasto fabbricati al foglio 6, particella 118.

Destinazione urbanistica:

Strumenti urbanistici

- **Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con delibera di C.C. n. 85/2017 (e successive varianti).**

L'immobile è identificato nella zona omogenea AUC_M.

- **R.U.E. approvato con delibera di C.C. n. 60 del 04/11/2021 (Variante 2021).**

L'immobile è identificato (con particolare riferimento alla Tavola 1b) nella zona omogenea AUC.TM – Ambiti della fascia a mare (Disciplinati dall'art 2.10 delle norme di attuazione).

Per brevità si omette l'elencazione delle varie tipologie di vincolo (sia in relazione agli strumenti urbanistici comunali, sia a quelli provinciali e regionali) ricadenti sull'area ove insiste l'unità immobiliare.

CALCOLO SUPERFICI

Di seguito si riportano tabellate le superfici lorde reali (arrotondate)

Destinazione	Parametro	Superfici lorde Arrotondate (mq)
Piano interrato	Sup. reale lorda	48,00
Piano terra (Compreso veranda e Servizi)	Sup. reale lorda	180,00
Portici/aree scoperte al piano terra (Con opere da ripristinare)	Sup. reale lorda	150,00
Piano primo (compreso scala esterna)	Sup. reale lorda	195,00
Balconi/terrazzi piano primo	Sup. reale lorda	27,00
Piano secondo	Sup. reale lorda	175,00
Balconi piano secondo	Sup. reale lorda	15,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Piano terzo	Sup. reale lorda	175,00
Balconi piano terzo	Sup. reale lorda	15,00
Piano quarto	Sup. reale lorda	175,00
Balconi/terrazzi piano quarto	Sup. reale lorda	15,00
Piano quinto	Sup. reale lorda	130,00
Terrazzo piano quinto	Sup. reale lorda	100,00
Piano sesto (escluso tettoie)	Sup. reale lorda	110,00

TOTALE**1510,00 mq**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- Infissi

Finestre e porte/finestre di camere e zona giorno con doppia anta a battente in legno e vetro singolo nelle camere dei piani secondo, terzo, quarto.
 Infissi in alluminio con vetrocamera nei vani ad uso ricettivo del piano terreno.
 Infissi in alluminio con vetro singolo della sala da pranzo al piano primo e nei locali del piano quinto.
 L'oscuramento, ove presente, avviene mediante avvolgibili in plastica.
 Condizioni: discrete.

Porte interne a battente in legno tamburato.
 Condizioni: discrete.
- Pavim. interna

Piastrelle in ceramica;
 Condizioni: discrete.

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Avv. Stefania Aceto
 Perito: Arch. Marco Pizzioli

- Pareti esterne

Pareti in muratura con mattoni pieni a una o due teste sprovviste di isolamento termico, rivestite con intonaco tinteggiato.

Condizioni: discrete.

- Impianti termici:

Impianto termico per riscaldamento (solamente di alcune stanze) e acqua calda sanitaria con caldaia a gas metano e bollitore.

Impianto di raffrescamento/riscaldamento delle camere con pompe di calore splittate
Condizioni: buone.

Si precisa inoltre che è presente ascensore per collegamento di tutti i piani dell'edificio, con portata pari a 315 kg.

Al momento del sopralluogo non sono stati fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle superfici nette dei locali del subalterno oggetto dell'elaborato peritale

Locali	Sup. netta arrotondata (mq)	Altezza interpiano solaio/solaio (ml) –	Condizioni
PIANO SEMI-INTERRATO			
Cantina	8,00	1,85	Idonee allo scopo
Vano ascensore	3,00	1,85	Idonee allo scopo
Cantina	23,00	1,85	Idonee allo scopo
Vano scala	4,00	1,85	Idonee allo scopo
TOTALE PIANO SEMI – INTERRATO	38,00		
PIANO TERRA			
Hall/bar	96,00	2,80	Buone
Vano ascensore	3,00	2,80	Buone
Rip	8,00	2,80	Buone
Rip	6,00	2,80	Buone
Centrale termica	7,00	2,80	Buone
Bagno	2,00	2,80	Buone
Anti	3,00	2,80	Buone
Veranda	31,00	2,80	Buone
Rip	2,00	-	Buone
Corridoio	10,00	2,80	Buone
Vano scala	4,00	-	Buone
Totale primo terra	172,00		

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Totale scoperto piano terra	145,00		
Totale piano terra	317,00		
PRIMO PIANO			
Salone	120,00	3,40	Buone
Dispensa (Da ripristinare)	8,00	3,40	Buone
Cucina (Da ripristinare)	30,00	3,40	Buone
Office	1,00	3,40	Buone
Anti	1,00	3,40	Buone
Wc	2,00	3,40	Buone
Vano ascensore	3,00	3,40	Buone
Disimpegno	6,00	3,40	Buone
Vano scala	10,00	3,40	Buone
Totale primo piano	181,00		
- Interno			
Totale piano primo - balconi	23,00	-	Buone
Totale piano primo	204,00		
SECONDO PIANO			
Camera	20,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	12,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Corridoio	20,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	4,00	3,00	Buone
Camera	8,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Vano ascensore	3,00	-	Buone
Camera da letto	13,00	3,00	Buone
Vano scala	10,00	-	Buone
Totale piano secondo - interno	156,00		
Balcone	1,50	-	Buone
Balcone	2,50	-	Buone
Balcone	6,00	-	Buone
Balcone	2,50	-	Buone
Totale piano secondo - Balconi	12,50	-	Buone
Totale piano secondo	168,50	-	
TERZO PIANO			
Camera	10,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Camera	7,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Corridoio	20,00	3,00	Buone
Camera	12,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	14,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Vano ascensore	3,00	-	Buone
Camera da letto	8,00	3,00	Buone
Vano scala	10,00	-	Buone
Totale piano terzo - interno	155,00		
Balcone	1,50	-	Buone
Balcone	2,50	-	Buone
Balcone	6,00	--	Buone
Balcone	2,50		Buone
Totale piano terzo - Balconi	12,50		Buone
Totale piano terzo	167,50		
QUARTO PIANO			
Camera	10,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Camera	7,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	3,00	3,00	Buone
Corridoio	20,00	3,00	Buone
Camera	12,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	14,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Camera	13,00	3,00	Buone
Bagno	2,00	3,00	Buone
Vano ascensore	3,00	-	Buone
Camera da letto	8,00	3,00	Buone
Vano scala	10,00	-	Buone

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

Totale piano quarto - interno	155,00		
Balcone	1,50	-	Buone
Balcone	2,50	-	Buone
Balcone	6,00	-	Buone
Balcone	2,50	-	Buone
Totale piano quarto - Balconi	12,50	-	Buone
Totale piano quarto	167,50		
Quinto PIANO			
Sala Macchine	9,00	2,80	Buone
Wc	4,00	2,80	Buone
Camera	12,00	2,80	Buone
Bagno	2,50	2,80	Buone
Bagno	2,50	2,80	Buone
Camera	12,00	2,80	Buone
Vano scala	10,00	2,80	Buone
Camera	12,00	2,80	Buone
Camera	12,00	2,80	Buone
Camera (parzialmente da ripristinare)	14,00	2,80	Buone
Corridoio	14,00	2,80	Buone
Bagno	2,50	2,80	Buone
Bagno	2,50	2,80	Buone
Totale piano quinto - interno	109,00		
Totale piano quinto - terrazzo	95,00		
Totale piano quinto	204,00		
SESTO PIANO – sottotetto -			
Ripostiglio	40,00	Hmax=2,45 Hmin=0,55	Non agibili (causa incendio)
Ripostiglio	25,00	Hmax=2,45 Hmin=0,55	Non agibili (causa incendio)
Wc	4,00	Hmax=2,50 Hmin=1,20	Non agibili (causa incendio)
Vano scala	7,00	-	Non agibili (causa incendio)
Dis	3,00	Hmax=2,54	Non agibili (causa incendio)
Ripostiglio	22,00	- Hmax=2,45 Hmin=0,55	Non agibili (causa incendio)
Totale Sesto piano - interno	101,00		
Tot. fabbricato (compreso balconi)	1367,50		

Si consulti anche la documentazione fotografica in allegato n°1

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di Stima

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli

Nell'ambito del procedimento di stima si è scelto di adottare un metodo di tipo sintetico comparativo, avendo compiuto indagini nel mercato immobiliare della zona, secondo le fonti sotto precisate, nel successivo paragrafo 9.2.

L'immobile oggetto di stima, avente destinazione ricettiva, costruito tra gli anni '60 e '70 del 1900, sito in zona prevalentemente turistica, risulta recentemente riammodernato internamente e necessitante di interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate.

Si segnala inoltre, considerata la limitata estensione della corte esterna, una quasi totale mancanza di posti auto a servizio dei fruitori (clienti/personale) della struttura.

Oltre a quanto sopra e tenuto conto che:

- L'ultimo rapporto disponibile in rete fornito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, per la zona B1- Centrale/centro e lungomare – Comune di Bellaria Igea Marina non riporta indicazioni in merito agli immobili a destinazione ricettiva;
- Una ricognizione generale in merito ad altri immobili oggetto di altre procedure esecutive, relativamente ad immobili simili a quello in trattazione (ma con stato di conservazione migliore) ricompreso in un raggio di 10 chilometri, fa emergere valori di stima variabili tra i 14.000,00 euro/camera e i 24.000,00 euro/camera (metodologia comunemente utilizzata per la stima degli immobili ricettivi);
- Sono necessarie delle spese per la regolarizzazione urbanistica del fabbricato (sia relativamente al deposito di pratiche urbanistiche che relativamente al ripristino dello stato legittimo).

si ritiene congruo assumere per la stima un valore pari ad euro 21.000,00 euro/camera.

9.2 Fonti di informazione

Agenzia del Territorio, Comune di Bellaria Igea Marina, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, agenzie immobiliari ed osservatori del mercato, Borsinoimmobiliare.it, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), Tecnocasa.it, Trovit.it.

9.3 Valutazione mediante stima comparativa parametrica semplificata

Il calcolo del valore è effettuato in base alle considerazioni sopra effettuate, come di seguito:

Destinazione	Numero camere	Valore unitario (euro)	valore complessivo (euro)
Ricettiva	40	€ 21.000,00	€ 840.000,00

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Avv. Stefania Aceto

Perito: Arch. Marco Pizzioli

9.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti;

€ 756.000,00

Detrazione forfettario per l'adeguamento dei locali alla normativa in materia di antincendio e adempimenti connessi – 15 % del valore totale

- € 113.400,00

9.5 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 642.600,00

Relazione creata in data 22/10/2024
Codice documento: E118-2022-000042-001

Giudizio di divisibilità: a parere dello scrivente il compendio immobiliare oggetto di stima non può essere considerato divisibile.

La presente relazione si compone di 17 (diciassette) pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1 - Documentazione fotografica;
- 2 - Elaborati catastali: estratto di mappa e planimetria catastale;
- 3 - Documentazione catastale: visure catastali;
- 4 - Documentazione ipotecaria;
- 5 - Titolo di provenienza;
- 6 - Documentazione anagrafica;
- 7 - Attestato di prestazione energetica;
- 8 - Verbali / comunicazioni enti;

Il perito

Arch. Marco Pizzioli

Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Avv. Stefania Aceto
Perito: Arch. Marco Pizzioli