



TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



Esecuzione Forzata

Promossa da

***** ** *****

contro

***** ** *****



N. Gen. Rep. **0140 /2022**



Giudice: Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode Giudiziario: Notaio Elena Pinto



ELABORATO PERITALE



Technico incaricato: Geom. Stefano Zaghini
Iscritto all'Albo della Provincia di Rimini al n. 864
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al n. 465
C.F.: ZGHSFN61B07H294X - P.Iva: 01924030404

con studio in Rimini (RN)
Cellulare: 3356183834

Email: s.zaghini@alice.it - stefano.zaghini@geopec.it



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



PREMESSA

L'incarico di stima affidato in relazione al presente elaborato riguarda tre unità immobiliari di cui due facenti parte dello stesso fabbricato con annesse parti comuni aventi destinazione commerciale ed una posta in altro fabbricato avente destinazione residenziale/commerciale.

I beni si trovano in Comune di Bellaria -Igea Marina.

Di seguito si espone elenco di composizione dei lotti.

Fabbricato Commerciale – Viale Quinto Ennio n. 32-34 – Bellaria - Igea Marina

- | | |
|------------------|---|
| Lotto 001 | a) Albergo censito al N.C.E.U. al Fog. 18 – Mapp. 86 – Sub. 1 graffato con Mapp. 87 Sub. 7.
b) Bar censito al N.C.E.U. al Fog. 18 – Mapp. 87 Sub. 8.
c) Corte Comune censita al N.C.E.U. al Fog. 18 – Mapp. 86 Sub. 2
d) Corte Comune censita al N.C.E.U. al Fog. 18 – Mapp. 87 Sub. 9 |
|------------------|---|

Fabbricato Residenziale/Commerciale – Viale Quinto Ennio n. 24 – Bellaria - Igea Marina

- | | |
|------------------|--|
| Lotto 002 | Appartamento censito al N.C.E.U. al Fog. 18 – Mapp. 575 – Sub. 7 |
|------------------|--|

Nota Generale per il lotto 1:

Si fa presente che sull'immobile che costituisce il **lotto 1** si sono rilevati una pluralità di abusi edilizi per i quali in data 02/04/2004 è stata depositata richiesta di Sanatoria - Condono Edilizio ai sensi dell'Art. 32 del D.L. 269/2003 e s.m.i. pratica n. 95/D, tale pratica è stata dichiarata "irricevibile" ma contestualmente risulta essere stata richiesta documentazione integrativa da parte dell'ente.

In data 03/04/2023 si è avuto incontro con Tecnico Comunale, il quale affermava che a tale data non era stato rilasciato procedimento di diniego e quindi è possibile procedere con il completamento della pratica di condono, lo stesso faceva presente che con tale condono erano stabiliti dei limiti in merito ad ampliamenti/sopraelevazioni per una cubatura massima pari a 300 mc.

I volumi richiesti in Sanatoria sono superiori a tale limite anche detraendo le volumetrie in difformità che ad oggi rispetto alla data di presentazione della richiesta di Sanatoria possono rientrare nelle tolleranze costruttive Art. 19 bis L.R. 23/2004.

L'aggiudicatario potrà quindi procedere al completamento del condono edilizio che alla data di redazione della presente perizia è da considerarsi "**aperto**" per le opere abusive che **riterrà di sanare con un limite massimo pari a 300 mc., con contestuale demolizione dei volumi eccedenti tale limite.**

Considerato quanto sopra l'esperto estimatore indicherà le difformità / abusi rilevati non dando indicazioni in riferimento a quelli da demolire in quanto gli stessi, a discrezione dell'aggiudicatario, sono sanabili entro il limite indicato.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Bene in Bellaria - Igea Marina (RN)

Lotto 001

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione albergo denominato “***** **” sito in Igea Marina, Viale Quinto Ennio n. 32. L’immobile si sviluppa ai piani, terra, primo, secondo, terzo, il quarto piano è in parte a lastrico solare con sovrastanti locali ad oggi non autorizzati e parte a copertura.

Si rileva che una porzione del piano terra fronte Viale Quinto Ennio è censita come unità immobiliare distinta e viene descritta al punto “B” del presente lotto.

Il fabbricato risulta costruito su lotto di terreno identificato con due distinti mappali aventi una superficie catastale complessiva di mq. 1256.

Il fabbricato è stato oggetto di pluralità di interventi realizzati tra il 1948 (ampliamento con sopraelevazione riferito quindi a edificio già esistente) e il 1968. Nel 1989 è stato depositato elaborato inerente installazione di opere di carattere precario e provvisorio.

Tra il 2002/2004 sono state presentate tre pratiche edilizie di cui una solo autorizzata, la Variante a tale pratica non risulta invece essere stata autorizzata e ad oggi non ha più efficacia.

Per quanto concerne la richiesta di condono edilizio ai sensi dell’Art. 32 del D.L. 269/2003 si rimanda a quanto riportato in premessa e alle note urbanistiche.

L’albergo come si rileva dalla SCIA presentata al SUAP in data 24/04/2015 ha classificazione pari a “tre stelle superior” con licenza di carattere stagionale.

Dalla Scia presentata si deduce che l’albergo risulta avere 55 camere di cui 4 singole, 39 doppie e 12 triple per un totale di posti letto pari a 118.

Si fa presente che con la pratica di condono edilizio ad oggi non evasa si richiede un cambio di destinazione d’uso su parte del terzo piano che determina la realizzazione di ulteriori 4 camere, a seguito dei colloqui intercorsi con il tecnico comunale tale modifica è ammissibile.

Stante ciò, ai fini di stima, l’albergo viene considerato composto da 59 camere.

Per quanto riguarda le prescrizioni inerenti la prevenzione incendi si rileva che sulla struttura in data 24/04/2009 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Rimini ha rilasciato Certificato di Prevenzione Incendi identificato con Pratica VV.FF. n. 5859.

In data 10/04/2015, con validità fino al 10/04/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l’unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica “G”**.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica.

L’immobile risulta così composto:

✓ **Piano terra:**

Al piano si trova ampia area di accoglienza degli ospiti con ingresso/reception, hall accessibile sia dal fronte (Viale Q. Ennio) sia dal lato mare con affaccio sulla corte.

Da tale area si accede:

- al vano scala di collegamento ai piani superiori,
- all’ascensore di accesso a tutti i piani,
- ai bagni (di cui uno per portatori di handicap) dotati di anti a disposizione della clientela,
- all’ufficio di direzione,
- alla sala pranzo.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Si fa rilevare che l'area sopra citata allo stato attuale risulta comunicante con l'unità identificata al punto "B" in cui viene esercitata l'attività commerciale di "Bar" tramite apertura realizzata nella muratura di separazione tra le due unità.

Si evidenzia che nell'elaborato grafico depositato presso ente comunale in data 21/04/2004 Prot.n. 3671/04/P per la richiesta del parere di conformità per l'unità alberghiera presso i Vigili del Fuoco la zona del "Bar" viene dichiarata "attività non pertinente e non soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco".

Dalla sala pranzo si accede alla cucina che risulta comunicante con disimpegno che a sua volta funge da collegamento con la dispensa e con l'anti del vano wc non rilevabile in fase di sopralluogo.

La cucina risulta avere accesso indipendente sulla corte lato ferrovia.

L'altezza di tale piano varia da mt. 2,87 a mt. 3,06 circa tranne nelle zone ove è stato realizzato controsoffitto posto ad altezza variabile da mt. 2,37 a mt. 2,69 circa.

Sulla corte che circoscrive il fabbricato sono state costruite due tettoie oltre che posizionati due box prefabbricati lato ferrovia. Sul fronte Viale Quinto Ennio sono stati realizzati una veranda che fa parte dell'altra unità facente parte del presente lotto ed una tettoia fronte la porta girevole di accesso all'albergo.

Sul lato mare / retro a seguito di realizzazione di un pilastro e muratura si è creata una zona a portico.

Le strutture descritte posizionate sopra la corte risultano prive di autorizzazione.

Sul retro del fabbricato è presente un'area pavimentata con betonella utilizzata a parcheggio avente accesso carrabile da Viale Tito Lucrezio Caro.

✓ **Piani Primo e Secondo:**

I piani hanno la medesima conformazione e sono costituiti ognuno da 22 camere di cui 18 con accesso diretto dal corridoio e 4 con accesso su disimpegno di collegamento al corridoio.

Il corridoio è diviso in tre zone tramite posizionamento di porte tagliafuoco.

Ai piani si accede tramite vano scala e/o ascensore.

Tutte le camere sono dotate di bagno con doccia, Tv, aria condizionata. Ad esclusione di 5 camere per piano tutte le altre hanno balcone / loggia esclusivo di varia metratura.

Si rileva che tra le camere e i bagni esiste un dislivello nella pavimentazione variabile tra i 5/7 cm. ad esclusione di due camere per piano che hanno il bagno adattato per portatori di handicap.

L'altezza dei piani è di circa:

- mt. 2,36/2,38 nei corridoi di collegamento alle camere che risultano controsoffittati,
- mt. 3,09/3,22 nelle camere da letto e nei bagni,

La pavimentazione delle camere e dei corridoi è in parquet mentre nei bagni è in ceramica/monocottura come il rivestimento avente un'altezza di circa mt. 2,10.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera. I bagni ciechi sono dotati di impianto di ventilazione forzata. Tutti i bagni hanno termosifone ed in tutte le camere vi è il rilevatore foto-ottico per fumo.

✓ **Piano Terzo :**

Tale piano è costituito da quindici (15) camere, una sala conferenze, due centrali termiche, un'anti con W.C., corridoio diviso in tre zone tramite posizionamento di porte tagliafuoco, terrazza.

Dal corridoio si accede alla sala conferenze, ad una centrale termica che comunica con la terrazza a sua volta comunicante con l'altra centrale termica, ad anti del vano

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



wc e a 13 camere da letto, le 2 camere restanti hanno accesso tramite disimpegno. Al piano si accede tramite vano scala e/o ascensore.

Tutte le camere sono dotate di bagno con doccia, Tv, aria condizionata, balcone /loggia esclusivo di varie metrature.

Si rileva che tra le camere e i bagni esiste un dislivello della pavimentazione variabile tra i 5/7 cm.

L'altezza dei piani è di circa:

- mt. 2,36/2,38 nei corridoi di collegamento alle camere che risultano controsoffittati,
- mt. 3,09/3,22 nelle camere da letto e nei bagni ad esclusione delle camere per le quali è stato richiesto cambio di destinazione d'uso che hanno copertura lignea a vista con altezza all'imposta di circa mt. 2,62 e massima di circa mt. 3,14,
- mt. 2,70 all'imposta e mt. 3,39 al colmo riferita al tavolato nella sala conferenze.

La pavimentazione delle camere, dei corridoi e della sala conferenze è in parquet mentre nei bagni è in ceramica/monocottura come il rivestimento avente un'altezza di circa mt. 2,10.

Le finestre sono in alluminio con vetro camera. I bagni ciechi sono dotati di impianto di ventilazione forzata. Tutti i bagni hanno termosifone ed in tutte le camere vi è il rilevatore foto-ottico del fumo.

✓ **Piano quarto (lastrico solare/copertura):**

Tale piano risulta costituito in parte da lastrico solare e parte da copertura.

Il piano è accessibile tramite vano scala e/o ascensore. Su parte del lastrico solare in aderenza al vano scala sono stati realizzati una tettoia avente altezza variabile pari a circa mt. 2,53 all'imposta e mt. 2,87 al colmo in corrispondenza del tavolato ed una sala fitness compresa di sauna avente altezza variabile pari a circa mt. 2,67 all'imposta e mt. 2,90 al colmo in corrispondenza del tavolato.

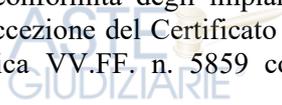
✓ **Note generali per la struttura alberghiera**

Per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti non è stato possibile reperire la documentazione ad eccezione del Certificato di prevenzione incendi identificato con numero di pratica VV.FF. n. 5859 con validità dal 21/04/2009 al 21/04/2012.

Si rileva che l'elaborato grafico visionato in Comune allegato all'ultima pratica depositata riporta gli estremi di protocollo presso i VV.FF. Prot.n. 3671/04/P del 21/04/2004, e il "Bar" attualmente comunicante con l'albergo viene dichiarato "attività non pertinente e non soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco".

La capacità ricettiva, dichiarata con presentazione di (S.C.I.A.) Segnalazione Certificata d'inizio Attività presentata allo Sportello Unico Attività Produttive (Suap) del Comune di Bellaria Igea Marina in data 24/04/2015 Prot. 10324 è dichiarata in 55 camere da letto di cui 4 singole, 39 doppie, 12 triple, per complessivi n. 118 posti letto.

La capienza dichiarata non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluoghi in quanto al terzo piano la superficie urbanisticamente autorizzata a palestra è stata oggetto di ristrutturazione/cambio di destinazione trasformando tale superficie in 4 camere da letto e annessi bagni, da ciò deriva una capienza attuale di 59 camere da letto. Il cambio di destinazione è stato richiesto (anche se non autorizzato) nella pratica di condono depositata nel 2004.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





L'albergo sviluppa una superficie lorda così elencata:

Piano terra:

- Superfici comuni (hall- sala pranzo - cucina ect) mq. 449,40 circa
 - Superfici accessorie indirette / dirette (Tettoie, prefabbricati, portico) mq. 112,55 circa
 - Corte di circa mq. 519,20 calcolati per differenza tra la superficie catastale e la superficie coperta. La presente corte catastalmente viene identificata al:
 - Fog. 18 – Mapp. 86 Sub. 2
 - Fog. 18 – Mapp. 87 Sub. 9
- Beni oggetto di pignoramento che vengono valutati con il presente bene.

Piano Primo:

- Superficie albergo camere, bagni, corridoi, mq. 552,10 circa
- Superficie accessoria balconi/ logge mq. 69,60 circa

Piano Secondo:

- Superficie albergo camere, bagni, corridoi, mq. 552,10 circa
- Superficie accessoria balconi/ logge mq. 66,30 circa

Piano terzo:

- Superficie albergo camere, bagni, corridoi, sala conferenze mq. 485,95 circa
- Superficie accessoria balconi/logge, terrazza mq. 99,45 circa
- Superficie accessoria centrali termiche mq. 33,00 circa

Piano quarto:

- Superficie accessoria Albergo Vano scala, corridoio, mq. 35,40 circa
- Superficie sala Fitness (veranda), tettoia, mq. 68,20 circa
- Superficie accessoria lastrico solare mq. 246,60 circa

per complessivi **mq. 2.770,65 circa oltre a corte per mq. 519,20 circa.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Bellaria Igea Marina al:

- N.C.E.U.: foglio 18, mappale 86, subalterno 1, graffato con il mappale 87 Sub. 7 categoria D/2, zona censuaria 2 posto al piano T-1-2-3-4, - rendita: 21.330,00. In ditta: ***** ** * con sede in BELLARIA IGEA MARINA. Prop. 1/1

Coerenze: Mapp. 87 Sub. 8, Mapp.87 Sub. 9 Mapp. 86 Sub.2, salvo altri.

Identificata in catasto terreni – N.C.T. - al:

- Foglio 18, Mappale 86, Ente Urbano, superficie catastale 620,00 mq.
Foglio 18, Mappale 87, Ente Urbano, superficie catastale 636,00 mq.
Coerenze: Viale Quinto Ennio, Mappale 575 – Mappale 962, Viale Tito Lucrezio Caro, Mapp.99, Mapp. 100, salvo altri.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità immobiliare a destinazione bar denominato “***** ** *” sito in Igea Marina, Viale Quinto Ennio n. 34.

L'unità fa parte di immobile ad uso alberghiero dettagliatamente descritto al punto “A” del presente lotto.

Il bene si sviluppa su parte del piano terra fronte Viale Quinto Ennio.

Il fabbricato risulta costruito su lotto di terreno identificato con due distinti mappali aventi una superficie catastale complessiva di mq.1256



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





Il fabbricato è stato oggetto di pluralità di interventi realizzati tra il 1948 (ampliamento con sopraelevazione riferito quindi a edificio già esistente) e il 1968. Nel 1989 è stato depositato elaborato inerente installazione di opere di carattere precario e provvisorio.

Tra il 2002/2004 sono state presentate tre pratiche edilizie di cui una solo autorizzata, la Variante a tale pratica non risulta invece essere stata autorizzata e ad oggi non ha più efficacia.

Per quanto concerne la richiesta di condono edilizio ai sensi dell'Art.32 del D.L. 269/2003 si rimanda a quanto descritto in premessa e alle note urbanistiche.

Nella SCIA presentata al SUAP in data 21/04/2015 Prot. 12807 si segnala l'inizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione con apertura di carattere stagionale con orario continuato 07:00 alle 24:00, la denominazione del locale è "*****" avente una superficie di somministrazione di mq. 102,58.

Si fa rilevare che nell'elaborato grafico depositato in data 21/04/2004 Prot. n.3671/04/P per la richiesta del parere di conformità presso i Vigili del Fuoco inerente l'**albergo descritto al punto A)** la zona del "Bar" viene dichiarata "*attività non pertinente e non soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco*", mentre alla data del sopralluogo le due attività risultano comunicanti direttamente tra loro tramite apertura realizzata nella muratura di separazione le unità stesse.

In data 10/04/2015 con validità fino al 10/04/2025 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "G"**.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

L'unità immobiliare risulta composta da locale bar che comunica con la veranda (già descritta in premessa) che costituisce l'accesso del locale su Viale Quinto Ennio.

Fanno parte dell'unità anche l'anti ai due vani wc a disposizione della clientela nonché il vano retro bar comunicante con il deposito avente accesso diretto sull'esterno in area sottostante la tettoia che catastalmente fa parte dell'unità adibita ad albergo. Dal deposito si accede allo spogliatoio e al wc al servizio del personale. L'altezza di tale unità varia da mt. 3,01 a mt. 3,07 circa tranne nelle zone ove è stato realizzato controsoffitto avente altezza di mt. 2,88 circa.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il bar sviluppa una superficie lorda così elencata:

Piano terra:

- Superficie Bar mq. 117,30 circa
- Superficie accessoria (Veranda) mq. 57,50 circa

per complessivi **mq. 174,80 circa**.

Nota bene: la corte comune viene stimata nella valutazione del bene identificato alla lettera "A".

La corte catastalmente viene identificata al:

- Fog. 18 – Mapp. 86 Sub. 2
- Fog. 18 – Mapp. 87 Sub. 9

Beni oggetto di pignoramento.

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Bellaria Igea Marina al:

- N.C.E.U.: foglio 18, mappale 87 Sub. 8 categoria C/1, classe 9, consistenza 158 m², posto al piano T, superficie catastale Totale 154 m² Rendita 3.745,45 euro.
- In ditta: ***** con sede in BELLARIA IGEA MARINA.

Proprietà 1/1

Coerenze: Mapp. 87 Sub. 7, Mapp.87 Sub. 9, Viale Quinto Ennio, salvo altri.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Identificata in catasto terreni – N.C.T. - al:

- Foglio 18, Mappale 87, Ente Urbano, superficie catastale 636,00 mq.
Coerenze: Viale Quinto Ennio, Mappale 575 – Mappale 962, Mappale 86, Mapp.99, Mapp. 100, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- visure aggiornate N.C.E.U.,
- planimetrie catastali,
- dimostrazioni grafiche dei subalterni,
- elenco subalterni assegnati,
- visure N.C.T.,
- estratto di mappa.
- planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi,
- planimetrie dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Il debitore è società di capitale. Per tutte le informazioni si rimanda al fascicolo storico C.C.I.A.A. **allegato al n. 5.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche zona:</i>	Centrale della località Igea Marina, a carattere misto (turistico, commerciale e residenziale). L'area è pedonale con traffico consentito ai residenti e parcheggi insufficienti.
<i>Servizi della zona:</i>	La zona è collocata nella fascia compresa tra la linea ferroviaria Rimini/Ravenna e il litorale. Vi sono servizi nelle immediate vicinanze, spazi verdi, parcheggi e strutture sportive nella zona immediatamente a monte della linea ferroviaria. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche zone limitrofe:</i>	Le zone limitrofe hanno vocazione turistica nella fascia costiera, residenziale con ampi spazi verdi / parcheggi ecc. a monte della linea ferroviaria.
<i>Collegamenti pubblici:</i>	Stazione ferroviaria a 300 mt. e litorale a 120 mt.

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta locato come da **“Contratto di affitto di azienda” registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cesena (TGJ) al n. 8417 serie 1T in data 18/11/2020** alla società **“***** ***** *****”** con sede in Bellaria Igea Marina, via ***** n. *, C.F. partita Iva *****.

Di seguito alcuni stralci delle clausole contrattuali:

- CHE, LA SOCIETA' CONCEDENTE E' PROPRIETARIA DELL'AZIENDA DENOMINATA HOTEL ****(omissis)..... COMPOSTA DA IMMOBILE DESTINATO ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA(omissis)..... CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO 18, PARTICELLE

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



86 SUB. 1 E 87 SUB. 7 GRAFFATE, P.T-1-2-3-4, Z.C. 2, CATEG. D/2, R.C. EURO 21.330,00,

87 SUB. 8, P.T. Z.C.2, CATEG. C/1 CL.9 MQ.158, R.C. EURO 3.745,45,

575 SUB. 7, P.2, CATEG. A/3, CL. 5, VANI 5, R.C. EURO 464,81.

IL TUTTO COMPRENSIVO DI BENI MOBILI, IMPIANTI E ATTREZZATURA COSTITUENTI LA DOTAZIONE DELL'AZIENDA COME MEGLIO INDIVIDUATI IN INVENTARIO(omissis).....

2) OGGETTO

IL CONCEDENTE CONCEDE IN AFFITTO(omissis)..... L'AZIENDA COME IN PREMessa INDIVIDUATA CHE COMPRENDE L'ESERCIZIO CONTRADDISTINTO DALL'INSEGNA "***** HOTEL"(omissis).....

3) DURATA

LA DURATA DEL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDE CONVENUTA ED ACCETTATA DALLE PARTI PER IL PERIODO DI ANNI 3 (TRE), E CIOE' DALLA DATA DEL 1 NOVEMBRE 2020 AL 31 OTTOBRE 2023.

TUTTAVIA IL DETTO CONTRATTO S'INTENDERA' TACITAMENTE RINNOVATO PER ULTERIORI 3 (TRE) ANNI E CIOE' FINO AL 31 OTTOBRE 2026 QUALORA UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA FORMALE DISDETTA(omissis).....

4) CANONE

- PER IL PRIMO ANNO (1/11/2020-31/10/2021) EURO 58.000,00 (omissis)

- PER IL SECONDO ANNO (1/11/2021-31/10/2022) EURO 60.000,00 (omissis)

- PER IL TERZO ANNO (1/11/2022-31/10/2023) EURO 60.000,00 (omissis)

Si rimanda al contratto per tutte le condizioni fissate.

Il contratto sopra citato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento ed è dunque opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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: **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.

4.2.1 Iscrizioni:

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** ** ***** **Società per Azioni con sede in *****, contro ***** ** *******, a firma di Notaio Borrelli Stefano in data 17/02/2006 Rep. 4044 iscritto a Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 18/02/2006 ai nn. R.G. 3420 – R.P. 888.

Importo ipoteca: Euro 5.430.000,00

Importo capitale: Euro 3.620.000,00

***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** ***** elegge domicilio in *****

– ***** ** ***** n.**

Si fa presente che tale iscrizione insiste su tutti i beni del presente lotto.

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ***** ** ***** ** ***** ** ***** ** *****

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Geom. Stefano Zaghini

***** con sede in ***** ** ***** , contro ***** **
***** a firma di Notaio Faetani Stefania in data 09/02/2010 Rep.
25138/10107 iscritto a Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini
in data 17/02/2010 ai nn. R.G. 2470 – R.P. 520.

Importo ipoteca: Euro 700.000,00

Importo capitale: Euro 350.000,00

***** ** ***** ** ***** ***** elegge domicilio in *****

*** ***** ***** ***** n. *****.

Si fa presente che tale iscrizione insiste su tutti i beni del presente lotto.

4.2.2 Pignoramenti:

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
***** ** ***** con sede in ***** (***) contro ***** ** *****
a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2022 Rep. 2622 trascritto a
Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio in data
12/09/2022 ai nn. R.G. 14195 – R.P. 9793.

***** ** ***** elettivamente domiciliata c/o Avv. Germano Nicolini, pec:
germano.nicolini@ordineavvocatifermopec.it

*Si fa presente che tale pignoramento grava anche sull'unità immobiliare di
cui al lotto 002 della presente relazione.*

4.2.3. Altre trascrizioni:

Costituzione di Vincolo di Destinazione ai sensi della Legge Regionale n. 40
del 24/12/2002 e s.m. a favore del Comune di Bellaria Igea Marina a firma Dott.
Pierantoni Maurizio con atto Rep. 210 del 20/10/2006 Rep.210 trascritto a
Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Rimini in data 02/11/2006 ai nn.
R.G. 20185 – R.P. 11969. Il vicolo prevede il “*mantenimento della destinazione
turistico – alberghiera e della sua piena funzionalità per la durata di sette anni
dalla conclusione formale dei lavori di ristrutturazione per cui il contributo è
stato ottenuto*”.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di Euro 964,00 di
cui Euro 364,00 per diritti ed imposte e Euro 600,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge)
come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 5.430.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 700.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 364,00
Onorari	n° formalità	3	€ 200,00	€ 600,00
TOTALE GENERALE				€ 964,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio
all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 31/03/2023 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



La verifica dello stato di fatto è stata eseguita prendendo a riferimento la concessione 631/2002 del 04/07/2003.

Dal confronto si sono rilevate le seguenti difformità:

Piano Terra:

1. Realizzazione di veranda annessa al bar su Viale Quinto Ennio (ampliamento)
2. Ampliamento dei locali deposito, dispensa, ripostiglio lato ferrovia
3. Realizzazione di tettoia fronte albergo su Viale Quinto Ennio (ampliamento)
4. Realizzazione di n. 2 tettoie lato ferrovia (ampliamento)
5. Posizionamento di n. 2 prefabbricati lato ferrovia (ampliamento)
6. Ampliamento della sala da pranzo su Viale Tito Lucrezio Caro
7. Realizzazione di pilastro e muratura sul retro / lato mare. Tali opere determinano che l'area sottante lo sporto esistente del piano primo configuri un portico con contestuale aumento della superficie
8. La sagoma del fabbricato presenta lievi ampliamenti che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale, possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
9. Diversa distribuzione dei vani consistente nella demolizione di pareti divisorie e/o traslazione delle pareti.
10. La superficie / sagoma interna del bar e dell'albergo sono modificate a seguito di una diversa distribuzione interna delle due unità
11. E' stata realizzata un'apertura nella parete di divisione tra le due unità (Bar-Albergo) che di fatto le rende comunicanti.
Si rilevare che nella tavola allegata alla richiesta di nulla osta dei Vigili del Fuoco l'unità avente destinazione Bar viene dichiarata "**attività non pertinente e non soggetta al controllo dei vigili del fuoco**".
12. Difformità nelle altezze del piano che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale, possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
13. Realizzazione di controsoffitti saranno oggetto di pratica di sanatoria previa verifica del rispetto dell'altezza minima prevista in ambito igienico sanitario.
14. La scala esterna di collegamento dei vari piani autorizzata con concessione n.631/2002 non è stata realizzata.

Piano primo

15. Lo sporto in latero cemento su Viale Quinto Ennio è stato ampliato con pannelli oltre a costruzione di arredo urbano con all'estremità realizzazione di sostegni a terra autorizzato come opere di carattere precario e provvisorio.
16. I balconi sul fronte mantengono la stessa sagoma ma risultano ampliati, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene che possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
17. Il balcone lato mare / Viale Quinto Ennio e il balcone su Viale Tito Lucrezio Caro lato mare sono stati ampliati.
18. I restanti balconi presentano lievi difformità, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”.

19. Lo sporto esistente posto a circa metà dell’edificio lato mare allo stato attuale viene utilizzato a balcone in quanto è stato posizionato parapetto e risulta accessibile dalle camere da letto prospicienti comportando quindi un ampliamento.
20. Il terrazzo/loggia sul lato ferrovia è stato tamponato andando a modificare la camera limitrofa e pertanto una superficie accessoria (snr) è diventata nello stato di fatto superficie utile.
21. I restanti balconi posti sul lato ferrovia presentano lievi difformità, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”.
22. La sagoma del fabbricato presenta lievi ampliamenti che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”.
23. Diversa distribuzione dei vani consistente nella demolizione di pareti divisorie e/o traslazione delle pareti.
24. Alcune finestre hanno dimensioni diverse ed in parte risultano traslate. Per le aperture per cui si riuscirà a dimostrare che trattasi di errore grafico, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004, per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”, per le altre aperture occorrerà predisporre pratica di Sanatoria
25. Difformità nelle altezze del piano che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale, possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”.
26. Realizzazione di controsoffitti saranno oggetto di pratica di sanatoria previa verifica del rispetto dell’altezza minima prevista in ambito igienico sanitario.
Piano secondo
27. I balconi sul fronte mantengono la stessa sagoma ma risultano ampliati, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene che possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto”.
28. Il balcone su Viale Tito Lucrezio Caro lato mare è stato ampliato.
29. I restanti balconi presentano lievi difformità ma si ritiene a seguito di colloqui intercorsi con tecnico comunale possano rientrare all’interno delle tolleranze costruttive Art.9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come “Presenza d’atto dello stato di fatto)
30. Il terrazzo/loggia sul lato ferrovia è stato tamponato andando a modificare la camera limitrofa e pertanto una superficie accessoria (snr) è diventata nello stato di fatto superficie utile

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



31. I restanti balconi posti sul lato ferrovia presentano lievi difformità, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
32. La sagoma del fabbricato presenta lievi ampliamenti che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto"
33. Diversa distribuzione dei vani consistente nella demolizione di pareti divisorie e/o traslazione delle pareti.
34. Alcune finestre hanno dimensioni diverse ed in parte risultano traslate. Per le aperture per cui si riuscirà a dimostrare che trattasi di errore grafico, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004, per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto", per le altre aperture occorrerà predisporre pratica di Sanatoria
35. Difformità nelle altezze del piano, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto"
36. Realizzazione di controsoffitti saranno oggetto di pratica di sanatoria previa verifica del rispetto dell'altezza minima prevista in ambito igienico sanitario.

Piano Terzo

37. I balconi sul fronte mantengono la stessa sagoma ma risultano ampliati, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene che possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
38. Il balcone su Viale Tito Lucrezio Caro lato mare è stato ampliato.
39. I restanti balconi presentano lievi difformità ma si ritiene a seguito di colloqui intercorsi con tecnico comunale possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art.9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto)
40. La rientranza prevista (Concessione n. 631/2002) sul balcone a discapito della camera da letto posta a circa metà dell'edificio lato mare non è stata realizzata comportando un ampliamento delle superfici utili.
41. I vani autorizzati a palestra nello stato di fatto si configurano come camere d'albergo e relativo bagno a seguito di cambio di destinazione d'uso.
42. Sul terrazzo di copertura lato ferrovia si è costruito ottenendo un ampliamento in cui si sono ricavati la sala conferenze e anti / wc al servizio dell'albergo.
43. Sul terrazzo in aderenza al vano ascensore si è costruito determinando un ampliamento della superficie ove si trova una centrale termica.



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





44. La copertura in adiacente al vano scala e al terrazzo precedentemente descritto è stata demolita e al suo posto si sono realizzate delle centrali termiche ed un terrazzo di copertura determinando un aumento di superficie.
 45. La sagoma del fabbricato presenta lievi ampliamenti che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto"
 46. Diversa distribuzione dei vani consistente nella demolizione di pareti divisorie e/o traslazione delle pareti.
 47. Alcune finestre hanno dimensioni diverse ed in parte risultano traslate. Per le aperture per cui si riuscirà a dimostrare che trattasi di errore grafico, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004, per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto", per le altre aperture occorrerà predisporre pratica di Sanatoria
 48. Difformità nelle altezze del piano, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto".
 49. Realizzazione di controsoffitti saranno oggetto di pratica di sanatoria previa verifica del rispetto dell'altezza minima prevista in ambito igienico sanitario.
- Piano Quarto**
50. La sagoma del fabbricato presenta lievi ampliamenti che, come da colloqui intercorsi con tecnico comunale si ritiene possano rientrare all'interno delle tolleranze costruttive Art. 9 bis L.R. 23/2004. Per tale difformità il Comune di Bellaria Igea Marina richiede la presentazione di pratica edile come "Presenza d'atto dello stato di fatto"
 51. Alcune zone del lastrico solare sull'elaborato grafico vengono dichiarate non praticabili mentre alla data del sopralluogo risultano praticabili. La situazione rilevata determina un ampliamento.
 52. Su parte del lastrico solare si sono realizzati una tettoia, la sala fitness, oltre ad ampliamento del vano scala. Il tutto costituisce ampliamento.

Si fa presente che con riferimento all'immobile di cui si tratta in data 02/04/2004 è stata depositata richiesta di Sanatoria Condono Edilizio ai sensi dell'Art. 32 del D.L. 269/2003 e s.m.i. che veniva registrata con protocollo n. 9512 assegnando alla pratica il n. 95/D.

Il Comune di Bellaria Igea Marina dichiarava tale pratica "irricevibile" ma contestualmente avanzava richiesta di documentazione integrativa.

In data 03/04/2023 si è avuto incontro con il Tecnico Comunale ***** il quale affermava che ad oggi non è stato rilasciato procedimento di diniego ed è quindi possibile procedere con il completamento della pratica di condono, tenendo in considerazione che tale condono **stabiliva dei limiti in merito ad ampliamenti/sopraelevazioni per una volumetria massima di 300 mc.**

I volumi richiesti in sanatoria sono superiori a tale limite anche detraendo le volumetrie in difformità che ad oggi possono rientrare nelle previsioni di tolleranze costruttive di cui all'Art. 19 bis L.R. 23/2004.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



In base alle informazioni ricevute l'aggiudicatario quindi potrà procedere al completamento del condono edilizio **ad oggi aperto** per le opere abusive che riterrà di sanare fino ad **una volumetria massima pari a 300 mc. e contestualmente procedere alla demolizione dei volumi eccedenti il limite.**

Nella descrizione dettagliata per i singoli piani delle maggiori superfici imputabili ad ampliamenti il sottoscritto esperto stimatore non ha definito quali demolire e/o quali sanare in quanto tale valutazione potrà/dovrà essere fatta a cura dell'aggiudicatario in base alle proprie esigenze, fermo restando il rispetto del volume massimo consentito dalla sanatoria.

Per quanto concerne gli abusi che non configurano ampliamenti che non rientrano nelle previsioni di cui all'Art.19 bis L.R. 23/2004 in tema di tolleranze costruttive sarà necessario presentare pratica in Sanatoria.

Il Geom. ***** del Comune di Bellaria Igea Marina non ha ritenuto opportuno esprimere una valutazione degli oneri occorrenti al completamento delle pratiche necessarie a causa della complessità e numerosità delle difformità rilevate.

Sarà quindi necessario procedere alla stesura di un elaborato grafico con indicate le parti da sanare nella pratica di condono a suo tempo presentata e contestuale pratica di Sanatoria per le restanti opere che non devono essere demolite sulla base del quale sarà possibile quantificare gli effettivi costi per la regolarizzazione delle opere.

Si precisa che come da informazioni fornite dall'ente la proprietà a suo tempo, con riferimento alla pratica di condono presentata aveva provveduto ad effettuare tre versamenti relativamente alla sanzione per un importo totale pari a euro 22.865,49 oltre a euro 4.543,55 per oneri.

Il costo **minimo** per la SCIA in Sanatoria è di 2.000,00 euro (sanzione minima) incrementabile per maggiori oneri non precisabili in questa sede.

Si evidenzia che le informazioni sopra riportate inerenti la regolarizzazione delle unità immobiliari e dell'immobile nel suo complesso derivano da colloqui intercorsi con il tecnico comunale. La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Come sopra descritto non è possibile stimare con precisione i costi delle pratiche necessarie al completamento dell'iter burocratico, nonché delle opere edili necessarie al ripristino dello stato di fatto conseguente alla presentazione delle pratiche e delle demolizioni necessarie che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

Di tutti gli aspetti e costi sopra descritti si terrà necessariamente conto nella determinazione del valore del bene.

Allegato 4: Documentazione Urbanistica e Rilievo Stato di Fatto

4.3.2. Conformità catastale:

Non vi è conformità catastale tra lo stato di fatto rilevato e quanto censito al N.C.E.U. con riferimento alla documentazione depositata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio – Servizi catastali.

Le difformità rilevate sono le seguenti:

- ✓ Al piano terra non risultano censiti:
 - La tettoia sul fronte,
 - I due prefabbricati lato ferrovia,
 - Una delle due tettoie rappresentate non è conforme allo stato di fatto.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



- ✓ Al piano primo non risultano censiti:
 - Le due logge lato mare,
 - Un balcone viene rappresentato erroneamente,
 - Alcune logge vengono erroneamente indicate come balconi.
- ✓ Al piano secondo:
 - Un balcone viene rappresentato erroneamente,
 - Alcune logge vengono erroneamente indicate come balconi.
- ✓ Al piano terzo:
 - Un balcone viene rappresentato anche con la parte non accessibile,
 - Alcune logge vengono erroneamente indicate come balconi.
- ✓ Al piano quarto:
 - Non viene rappresentata la tettoia ma solo i sostegni.

Si riportano di seguito le pratiche catastali necessarie per l'aggiornamento catastale con indicazione dei relativi costi.

- ✓ Redazione di planimetria inerente l'albergo che si sviluppa su cinque piani fuori terra con compilazione di modello Docfa e redazione di nuovo quadro dimostrativo.

Si ipotizzano costi per la redazione delle necessarie pratiche pari a euro 1.000,00 per onorari ed euro 100,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge.

Non vi è conformità catastale tra lo stato di fatto e la mappa catastale del N.C.T. con riferimento alla documentazione depositata presso Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio – Servizi catastali.

Le difformità rilevate consistono:

- La sagoma dell'edificio riportata in mappa risulta difforme sia rispetto alla sagoma regolarmente autorizzata urbanisticamente sia allo stato di fatto rilevato con gli abusi esistenti.

- In mappa viene riportato un corpo accessorio a confine ad oggi non esistente
Si riporta di seguito, con indicazione del relativo costo, la pratica catastale necessaria per l'aggiornamento catastale che qualora venisse autorizzato andrebbe a regolarizzare lo stato di fatto riportando anche gli abusi che successivamente saranno oggetto di demolizione.

- ✓ Rilievo plano-altimetrico catastale nel rispetto della Circolare del Ministero delle Finanze n. 2/88 inquadrando nella rete catastale dei punti fiduciali, per la redazione tipo mappale per inserimento in mappa della centrale termica non rappresentata.

Si ipotizzano costi per la redazione delle necessarie pratiche pari a euro 900,00 per onorari ed euro 109,00 per diritti catastali cui sommare CNPAG e IVA nei termini di legge,

Le pratiche catastali sopra citate saranno redatte e depositate solo previa specifica autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Non si configura l'esistenza di spese condominiali.

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- ✓ ***** ** ***** società costituita da variazione giuridica (Atto Notaio Bernardi Fabbrani Pietro Rep. 20062/6959 del 01/12/2004) della ***** ** *****
***** ** ***** con sede attuale in Bellaria Igea Marina, codice fiscale: *****

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

proprietaria dal 24/12/2002 ad oggi in forza di atto di fusione di Società per incorporazione a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro, Rep. 16147 Racc. 5476, trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 16/01/2003 ai nn. R.G. 715, R.P. 573. **Proprietà con titoli ante ventennio.**

Allegato n. 5.

6.2. Precedenti proprietari:

- ✓ ***** della ***** con sede in Cervia, codice fiscale: ***** **proprietaria dal 31/10/2002 al 24/12/2002** in forza di atto di Mutamento di Denominazione o Ragione Sociale a firma di Notaio Dott. Andrea Forlini, Rep. 2750 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 28/11/2002 ai nn. R.G. 16434, R.P. 10482.
- ✓ ***** della ***** con sede in Cervia, **proprietaria dal 22/10/2002 al 31/10/2002** in forza di atto di Conferimento in Società a firma di Notaio Dott. Andrea Forlini, Rep. 2718 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 31/10/2002 ai nn. R.G. 14877, R.P.9361.
***** nata a San Mauro di Romagna, ***** nata a Rimini il ***** e ***** nato a Rimini il ***** **proprietari dal 1981 al 22/10/2002** in forza di successione registrata a Rimini in data 14/04/1981 al n. 349 Volume 347 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 03/08/1981 al nn. 4679.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- ✓ Licenza Edilizia n. 854/48 del 26/10/48 inerente "Ampliamento con sopraelevazione".
- ✓ Pratica Edilizia n. 275/52 per ampliamento. Parere contrario.
- ✓ Pratica Edilizia n. 250/53.
- ✓ Pratica Edilizia n. 237/55 del 16/03/1955. Parere contrario.
- ✓ Pratica Edilizia n. 16/60 del 09/03/1960 inerente ampliamento.
- ✓ Pratica Edilizia n. 234/61.
- ✓ Pratica Edilizia n. 194/68.
- ✓ Autorizzazione per installazione di opere a carattere precario e provvisorio Prog. n. 3961/89 del 24/03/1989. Si evidenzia che sull'elaborato grafico allegato viene riportato Prog. 63/89.
- ✓ Concessione n. 631/2002 anno 2003 del 04/07/2003 Pratica S.U.I. n. 625/2002 inerente ad intervento di ristrutturazione in parziale sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85 di edificio ad uso albergo denominato "*****" - intervento di tipo (R.9)
*In merito a tale concessione si fa presente che è stata depositata in data 16/07/2003 Prot 22792 del 17/07/2003 pratica sismica n. 908/2003, inerente a tale pratica.
In data 27/03/2004 Prot. 8796 e in data 05/05/2004 sono state depositate attestazioni di conformità e collaudo.
Il tecnico comunale fa rilevare che tale deposito fa riferimento solamente alle opere oggetto di realizzazione (ancora da realizzare) e non menziona in alcun modo tutte le opere oggetto di sanatoria.*
- ✓ Richiesta di Sanatoria di opere Abusive art. 32 del D.L. n. 269/2003: L.R. n. 23 del 21/10/2004 Pratica n. 95/D Prot. 9512 del 02/04/2004. Tale pratica è stata ritenuta dal Comune di Bellaria Igea Marina "irricevibile". Alla data di redazione del presente elaborato la stessa è ancora "aperta".
Denuncia di inizio attività Prog. n. 161/2004 del 09/04/2004 - Pratica sospesa.
Sull' immobile non risulta essere stata Rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

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

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione albergo sito in Igea Marina, Viale Quinto Ennio n. 32 in ragione di:

- 1000/1000 in ditta ***** ** ***** con sede in Bellaria Igea Marina.

Il fabbricato è stato oggetto di pluralità di interventi realizzati tra il 1948 e il 2004.

L'immobile si sviluppa ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto (parte lastrico solare con sovrastanti locali ad oggi non autorizzati e parte a copertura).

Il fabbricato risulta costruito su lotto di terreno distinto con due mappali avente una superficie catastale complessiva di mq.1256.

L'albergo ha classificazione pari a "tre stelle superior" con licenza di carattere stagionale.

La capacità ricettiva, dichiarata con presentazione di (S.C.I.A.) Segnalazione Certificata d'inizio Attività presentata allo Sportello Unico Attività Produttive (Suap) del Comune di Bellaria Igea Marina in data 24/04/2015 Prot. 10324 è dichiarata in 55 camere da letto di cui 4 singole, 39 doppie, 12 triple, per complessivi n. 118 posti letto.

La capienza dichiarata non coincide con quanto rilevato in fase di sopralluogo in quanto al terzo piano la superficie urbanisticamente autorizzata a palestra è stata oggetto di ristrutturazione/cambio di destinazione trasformando tale superficie in 4 camere da letto con annesso bagno da cui la capienza attuale è di 59 camere da letto.

Il Certificato di prevenzione incendi viene identificato con numero di pratica VV.FF. n. 5859 con validità dal 21/04/2009 al 21/04/2012.

Si rileva inoltre che l'elaborato grafico visionato in Comune allegato all'ultima pratica depositata riporta gli estremi di protocollo presso i VV.FF. Prot. n.3671/04/P del 21/04/2004, e il "Bar" attualmente direttamente comunicante con l'albergo viene dichiarato "*attività non pertinente e non soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco*".

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 10/04/2015 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "G"**.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Destinazione urbanistica:

Nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con Delibera di C. C. n. 60 del 04/11/2021, nella tavola "1F Ambiti e trasformazioni territoriali", l'immobile ricade in **zona AUC. Ti – Ambiti della fascia intermedia** regolamentata all'Art. 2.12 delle Norme d'Attuazione approvate con Del. C.C. n. 60 del 04/04/2021.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra - Albergo	Sup. reale lorda	449,40	1,00	449,40
Piano terra - Accessori	Sup. reale lorda	112,55	0,30	33,77
Piano Primo - Albergo	Sup. reale lorda	552,10	1,00	552,10
Piano primo – Balconi/logge	Sup. reale lorda	69,60	0,25	17,40
Piano secondo - Albergo	Sup. reale lorda	552,10	1,00	552,10
Piano secondo – Balconi/logge	Sup. reale lorda	66,30	0,25	16,58
Piano terzo - Albergo	Sup. reale lorda	485,95	1,00	485,95
Piano terzo – Balconi/logge	Sup. reale lorda	99,45	0,25	24,86
Piano terzo – Accessori	Sup. reale lorda	33,00	0,30	9,90
Piano quarto – Albergo vano scala	Sup. reale lorda	35,40	1,00	35,40
Piano quarto - Accessori	Sup. reale lorda	68,20	0,50	34,10
Piano quarto Lastrico Solare	Sup. reale lorda	246,60	0,25	61,65
	Totale mq.	2.770,65		2.273,21
Corte	Sup. reale lorda	519,20	0,10	51,92

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:	
<i>Fondazioni</i>	Non rilevabili.
<i>Strutture verticali:</i>	Telai in c.a. (come da certificato di idoneità sismica del 2004)
<i>Solai:</i>	Latero cemento (come da certificato di idoneità sismica del 2004)
<i>Copertura:</i>	Presenza di porzione di copertura piana in latero cemento (Lastrico Solare), oltre a porzione di copertura inclinata con travatura in legno. Non è stato possibile verificare la presenza di isolamento termico. Condizioni: Buone
<i>Manto di copertura:</i>	In tegola portoghese.
<i>Scale:</i>	Rampa scala in latero cemento con gradini (pedata ealzata in marmo).
<i>Plafoni balconi /cornicione:</i>	In latero cemento, finitura intonaco civile tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
<i>Parapetti terrazzi/ balconi:</i>	Parte in latero cemento finitura intonaco civile tinteggiato ed in parte con ringhiera in ferro. Condizioni: sufficienti.
<i>Pareti Esterne:</i>	Muratura oltre a “cappotto termico” tinteggiato. Condizioni: sufficienti.
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Cancello carrabile:</i>	Presente
<i>Infissi esterni:</i>	Portone di accesso girevole ed a ante con battente in alluminio con vetro camera. Infissi esterni ad anta e/o doppia anta a battente in alluminio e vetrocamera. Non sono presenti modalità di oscuramento ad eccezione di tende. Condizioni: Buone
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia a battente in legno tamburato e/o porte REI. Condizioni: Buone
<i>Pavim. Interna:</i>	Ingresso/ Reception, sala da pranzo, cucina ect. in monocottura Scala in marmo. I corridoi e le camere da letto in parquet, mentre i bagni sono in ceramica/monocottura. Condizioni: buone.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Notaio Elena Pinto
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Rivestimento:</i>	In ceramica / gres porcellanato, rivestimenti presenti nei bagni e nella cucina. Condizioni: Buone
<i>Pavimentazione esterna</i>	La pavimentazione sui balconi e sul lastrico solare è in gres porcellanato. Condizioni: buone
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	Presente con split in tutte le camere e vani di accoglienza. Non è stato possibile verificarne il funzionamento e la qualità. Non si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto.
<i>Ascensore:</i>	Presente. Non si è reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto
<i>Antincendio:</i>	Presente in tutti i piani con idranti a cassetta, estintori, rilevatori fumo. Condizioni non rilevabili, comunque da verificare a cura dell'acquirente.
<i>Gas:</i>	Impianto alimentato a gas di rete.
<i>Idrico:</i>	Impianto allacciato alla rete pubblica.
<i>Elettrico:</i>	Impianto sottotraccia tensione 220V – 380V.
<i>Termico:</i>	Presente.
<i>Impianto pannelli solari</i>	Presente.

Nota Bene: Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità. Lo stato di conformità globale e la rispondenza alla normativa antincendio sono da verificare a cura dell'acquirente.

Albergo censito N.C.E.U. Comune di Bellaria Igea Marina - Fog. 18 - Map. 86 – Sub. 1 graffato Mapp. 87 - Sub. 7				
<i>Piano terra</i>				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Reception/hall ect.	404,54	///	Buone	449,40
Locali accessori Tettoie ect	108,72	///	Sufficiente	112,55
Totale piano terra	513,26			561,95
Corte	519,20			519,20
<i>Piano primo</i>				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Camere/bagni/ ect	480,47	///	Buone	552,10
Locali Accessori balconi /logge	59,40	///	Buone	69,60
Totale piano primo	539,87			621,70
<i>Piano secondo</i>				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Camere/bagni/ ect	480,40	///	Buone	552,10
Locali Accessori balconi /logge	56,86	///	Buone	66,30
Totale piano secondo	537,26			618,40

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
 Custode: Notaio Elena Pinto
 Perito: Geom. Stefano Zaghini

<i>Piano terzo</i>				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Camere/bagni/ ect	424,53	///	Buone	485,95
Locali Accessori balconi /logge	87,80	///	Buone	99,45
Locali Accessori C.T.	31,39	///	Sufficiente	33,00
Totale piano terzo	543,72			618,40
<i>Piano quarto</i>				
<i>Locale</i>	<i>Sup. Netta</i>	<i>Altezza</i>	<i>Condizioni</i>	<i>Sup. Lorda</i>
Hotel (vano scala)	26,63	///	Buone	35,40
Lastrico solare	227,83	///	Buone	246,60
Veranda / Tettoia	62,20	///	Buone	68,20
Totale piano quarto	316,66			350,20
Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi non sono oggetto di procedimento).				

Descrizione **Bar** di cui al punto **B**

Piena proprietà di unità immobiliare a destinazione bar sito in Igea Marina (RN), Viale Quinto Ennio n. 34 in ragione di:

- 1000/1000 in ditta ***** ** ***** con sede in Bellaria Igea Marina.

Il fabbricato è stato oggetto di pluralità di interventi realizzati tra il 1948 e il 2004.

L'unità immobiliare è posta al piano terra di edificio ad uso alberghiero che si sviluppa ai piani, terra, primo, secondo, terzo, quarto.

Il fabbricato risulta costruito su lotto di terreno distinto con due mappali avente una superficie catastale di mq.1256.

Nella SCIA presentata al SUAP in data 21/04/2015 Prot. 12807 si segnala l'inizio dell'attività di pubblico esercizio di somministrazione con apertura di carattere stagionale con orario continuato 07:00 alle 24:00, la denominazione del locale è "***** *****" avente una superficie di somministrazione di mq. 102,58.

Si fa rilevare che nell'elaborato grafico depositato in data 21/04/2004 Prot. n.3671/04/P per la richiesta del parere di conformità presso i Vigili del Fuoco inerente **l'albergo descritto al punto A)** la zona del "Bar" viene dichiarata "*attività non pertinente e non soggetta al controllo dei Vigili del Fuoco*", mentre alla data del sopralluogo le due attività risultano comunicanti direttamente tra loro tramite apertura realizzata nella muratura di separazione tra le due unità.

Attestazione di Certificazione Energetica

In data 11/04/2015 è stata redatta Attestazione di Prestazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "F"**.

Allegato n. 6 – Attestato di Prestazione Energetica

Destinazione urbanistica:

- Nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con Delibera di C. C. n. 60 del 04/11/2021, nella tavola "1F Ambiti e trasformazioni territoriali", l'immobile ricade in **zona AUC. Ti – Ambiti della fascia intermedia** regolamentata all' Art. 2.12 delle Norme d' Attuazione approvate con Del. C.C. n. 60 del 04/04/2021.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano terra - Bar	Sup. reale lorda	117,30	1,00	117,30
Piano terra - Veranda	Sup. reale lorda	57,50	0,3	17,25
Totale mq.		174,80		134,55

Caratteristiche strutturali:	
Si rimanda alle caratteristiche illustrate per il bene di cui alla lettera "A".	
Componenti edilizie e costruttive:	
<i>Infissi esterni:</i>	La veranda ha infissi in alluminio e vetro del tipo pieghevole a libro. Condizioni: Sufficienti.
<i>Infissi interni:</i>	Tipologia a battente in legno tamburato e/o porte REI. Condizioni: Buone
<i>Pavim. Interna:</i>	In monocottura ceramica ad esclusione della veranda che è pavimentata con marmettoni da esterno 50x50. Condizioni: Sufficienti.
<i>Rivestimento:</i>	In ceramica / gres porcellanato, rivestimenti presenti nei bagni e nella dispensa e nel retro bar. Condizioni: Sufficienti.
Impianti:	
<i>Gas:</i>	Impianto alimentato a gas di rete.
<i>Idrico:</i>	Impianto allacciato alla rete pubblica.
<i>Elettrico:</i>	Impianto sottotraccia tensione 220V – 380V.
<i>Termico:</i>	Presente.
Nota Bene: Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità. Lo stato di conformità globale e la rispondenza alla normativa antincendio sono da verificare a cura dell'acquirente.	

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

Bar censito N.C.E.U. Comune di Bellaria Igea Marina - Fog. 18 - Map. 87 - Sub. 8				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Piano Terra				
Bar	68,70	3,04 max	O	Buono
Veranda	56,07	3,01	ESO	Sufficiente
Retro Bar	11,63	3,07	O	Buono
Deposito	11,35	3,07	O	Buono
Spogliatoio	3,02	2,88	////	Buono
Wc (5)	1,53	2,88	////	Buono
Anti (1)	3,59	2,70	////	Buono
Wc (1)	3,17	2,70	////	Buono
Wc (2)	1,62	2,70	////	Buono
Totale	160,68			

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi non sono oggetto di procedimento).



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Bene "A" – Albergo

Con riferimento all'unità immobiliare ad uso albergo la valutazione del bene viene svolta con il criterio 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.

Le ricerche sono state effettuate avvalendosi della collaborazione di agenzie immobiliari che da anni operano in zona per transazioni simili, inoltre si sono fatte ricerche su siti internet oltre che per esperienze e conoscenze proprie dello stimatore.

Per quanto riguarda le caratteristiche ai fini della stima si è fatto particolare riferimento a:

- lo stato di fatto dell'unità, (caratteristiche delle finiture, impianti e condizioni generali,) nonché dell'anno di ristrutturazione,
- l'ubicazione in posizione centrale pedonale della località di Igea Marina, l'immediata vicinanza del litorale e la presenza di parcheggio privato all'interno della corte,
- camere dotate di balconi esclusivi,
- il numero complessivo delle camere a disposizione,
- necessità di predisporre pratiche per la regolarizzazione urbanistica e di opere di demolizione per la regolarizzazione dello stato di fatto.

Per quanto riguarda il contratto di locazione dell'immobile il sottoscritto estimatore evidenzia che lo stesso è in scadenza e pertanto non si ritiene di applicare correttivi al valore di stima.

L'indagine di mercato condotta presso gli operatori del mercato immobiliare evidenzia che la compravendita degli edifici a destinazione turistico-ricettiva allo stato attuale è caratterizzata da una notevole quantità di strutture in vendita ed una ridotta richiesta che si traduce in una diminuzione delle trattative di compravendita a buon fine.

Per tutto quanto sopra esposto, dalle ricerche effettuate si è rilevato che nella zona il prezzo a camera per strutture simili varia tra i 25.000,00 e i 30.000,00 euro.

La struttura è un "tre stelle superior" con capienza pari a 118 posti letto suddivisi in 12 (dodici) camere triple, in 39 (trentanove) camere doppie e 4 (quattro) singole come da pratica SCIA depositata presso SUAP. Ai fini della valutazione vengono considerate tutte le camere urbanisticamente autorizzate e non autorizzate (sanabili) come tali e pertanto si considerano 59 (cinquantanove) camere da letto assumendo per la stima un **valore unitario pari a 28.000,00 euro / camera.**

Bene "B" – Bar

Per quanto riguarda il locale a bar la valutazione dell'unità viene sviluppata con il criterio sintetico – comparativo applicando il prezzo medio di mercato che in questo caso è espresso a mq. per beni aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima ubicati in zona.

Le ricerche sono state effettuate avvalendosi della collaborazione di agenzie immobiliari che da anni operano in zona per transazioni simili, inoltre si sono fatte ricerche su siti internet oltre che per esperienze e conoscenze proprie dello stimatore.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



Per quanto riguarda le caratteristiche ai fini della stima si è fatto particolare riferimento a:

- lo stato di fatto dell'unità, (caratteristiche delle finiture, impianti e condizioni generali,) nonché dell'anno di ristrutturazione,
- l'ubicazione in posizione centrale pedonale della località di Igea Marina, l'immediata vicinanza del litorale,
- necessità di predisporre pratiche per la regolarizzazione urbanistica e di opere di demolizione per la regolarizzazione dello stato di fatto.

Per quanto riguarda il contratto di locazione dell'immobile il sottoscritto Stimatore evidenzia che lo stesso è in scadenza e pertanto non si ritiene di applicare correttivi al valore di stima.

L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2^a Semestre 2022 riporta per immobili ubicati in zona "B1 -Zona Centrale/centro e lungomare" riferiti a negozi valori compresi tra euro 1.600,00 e 3.200,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a Aprile 2023 cita valori compresi tra euro 1.504,00 ed euro 2.796,00 al metro quadro per negozi in stabili di qualità nella media di zona.

Per la valutazione del bene oggetto di stima, in considerazione della posizione, della dimensione e dello stato di conservazione /finitura si è ritenuto corretto procedere ad una verifica dei valori correnti presso Agenzie immobiliari in loco al fine di avere una valutazione per immobili simili. Per immobili di tale dimensione e localizzazione il valore massimo di realizzo espresso dalle Agenzie è di euro 1.700,00 a mq.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo di attribuire ai beni un valore unitario pari a euro **1.600,00** a mq.

8.2. Fonti di informazione

Ufficio Tecnico del Comune di Bellaria - Igea Marina, Agenzie Immobiliari operanti nel settore, portale delle Aste e Vendite Giudiziarie Tribunale di Rimini.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Destinazione		Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Destinazione	Numero camere	Valore unitario	Valore complessivo	
Albergo	59	28.000,00		€ 1.652.000,00
				€ 1.652.000,00

- Valore corpo:	€ 1.652.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.652.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.652.000,00



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





B. Bar

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Bar	134,55	1.600,00	€ 215.280,00
	134,55		€ 215.280,00
- Valore corpo:			€ 215.280,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 215.280,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 215.280,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A Albergo	59 camere	€ 1.652.000,00	€ 1.652.000,00
B Bar	134,55 mq	€ 215.280,00	€ 215.280,00
		€ 1.867.280,00	€ 1.867.280,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE COMPLESSIVO STIMATO	€ 1.867.280,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 186.728,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 1.680.000,00
--	----------------

Relazione lotto 001 creata in data 29/04/2023

Codice documento: 0140/2022-001



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



**Beni in Bellaria - Igea Marina (RN) Viale Quinto Ennio n. 24
Lotto 002**

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Il lotto identifica un appartamento posto al piano secondo facente parte di edificio sito in Igea Marina, Viale Quinto Ennio n. 24.

A Appartamento

L'unità, che si sviluppa al piano secondo, fa parte di edificio residenziale / commerciale che si sviluppa su cinque piani fuori terra oltre ad interrato.

Il fabbricato ha galleria centrale sulla quale si affacciano le attività commerciali del piano terra e due distinti vani scala posti uno sul lato destro e l'altro sul lato sinistro che servono le unità abitative che si sviluppano ai piani superiori. All'unità si accede tramite vano scala comune / vano ascensore posto sulla sinistra della galleria avente civico n. 24.

- Piena Proprietà per la quota di 1000/1000.

L'appartamento ha ampia zona giorno costituita da un unico vano adibito a soggiorno/pranzo e cucina a vista. Dalla zona giorno si accede ad un ripostiglio realizzato in aderenza all'ingresso e al disimpegno che funge da collegamento con la zona notte costituita da due camere da letto e bagno.

L'appartamento confina su due lati con altre unità immobiliari e con il vano scala, sui restanti lati è circoscritto da ampio balcone a cui si accede sia dalle camere che dalla zona giorno. L'altezza dell'appartamento è pari a circa mt. 2,92.

Il fabbricato è stato costruito tra il 1969/1970 e su di esso risulta rilasciata Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità nel 1970 inerente i piani scantinato, terra, primo e secondo, in anni successivi sono state rilasciate abitabilità per i piani superiori.

L'unità sviluppa una superficie lorda complessiva così determinata:

✓ Appartamento piano secondo per **circa 97,15 mq.**

✓ Balcone piano secondo per **circa 31,50 mq.**

L'unità risulta identificata in Catasto del Comune di Bellaria Igea Marina, Via Quinto Ennio n. 22 come di seguito riportato:

N.C.E.U. Catasto Fabbricati

- **Foglio 18 - Mappale 575 - sub. 7**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, classe 5, consistenza 5 Vani, posto al piano 2, superficie catastale Totale 106 m² Totale escluse aree scoperte **98 m² Rendita 464,81 euro.

Intestata a:

- ***** ** ***** proprietà per 1/1

Coerenze: vano scala, salvo altri.

N.C.T. Catasto Terreni:

- **Foglio 18 mappale 575** qualità Ente Urbano, superficie catastale 318 m².

Coerenze: Mapp.87, Via Quinto Ennio, Mapp. 78, Mapp. 962, salvo altri.

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica

Allegato n. 2 - Documentazione Catastale

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico lo stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 C.p.C. risulta completa e comunque integrata con i seguenti documenti:

- Visura storica aggiornata N.C.E.U.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta

Custode: Notaio Elena Pinto

Perito: Geom. Stefano Zaghini



- Planimetria catastale
- Visura storica N.C.T.
- Estratto di mappa
- Planimetrie allegate agli ultimi titoli abilitativi
- Planimetria dello stato di fatto

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Così si riassume lo stato patrimoniale:

- Il debitore è società di capitale. Per tutte le informazioni si rimanda al fascicolo storico C.C.I.A.A. **allegato al n. 5.**



2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<i>Caratteristiche della zona</i>	Centrale della località Igea Marina, a carattere misto (turistico, commerciale e residenziale). L'area è pedonale con traffico consentito ai residenti e parcheggi insufficienti.
<i>Servizi della zona</i>	La zona è collocata nella fascia compresa tra la linea ferroviaria Rimini/Ravenna e il litorale. Vi sono servizi nelle immediate vicinanze, spazi verdi, parcheggi e strutture sportive nella zona immediatamente a monte della linea ferroviaria. La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
<i>Caratteristiche delle zone limitrofe</i>	Le zone limitrofe hanno vocazione turistica nella fascia costiera, residenziale con ampi spazi verdi / parcheggi ecc. a monte della linea ferroviaria.
<i>Collegamenti pubblici</i>	Stazione ferroviaria a 300 mt. e litorale a 120 mt.



3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile risulta locato come da "Contratto di affitto di azienda" registrato presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Cesena (TGJ) al n. 8417 serie 1T in data 18/11/2020 alla società "***** *****" con sede in Bellaria Igea Marina, via ***** n.**, C.F. partita Iva *****.

Di seguito alcuni stralci delle clausole contrattuali:

- CHE, LA SOCIETA' CONCEDENTE E' PROPRIETARIA DELL'AZIENDA DENOMINATA HOTEL ***(omissis)..... COMPOSTA DA IMMOBILE DESTINATO ALL'ESERCIZIO DELL'ATTIVITA' ALBERGHIERA(omissis)..... CENSITO AL CATASTO DEI FABBRICATI DEL PREDETTO COMUNE AL FOGLIO 18, PARTICELLE 86 SUB. 1 E 87 SUB. 7 GRAFFATE, P.T-1-2-3-4, Z.C. 2, CATEG. D/2, R.C. EURO 21.330,00, 87 SUB. 8, P.T. Z.C.2, CATEG. C/1 CL.9 MQ.158, R.C. EURO 3.745,45, 575 SUB. 7, P.2, CATEG. A/3, CL. 5, VANI 5, R.C. EURO 464,81.

IL TUTTO COMPRENSIVO DI BENI MOBILI, IMPIANTI E ATTREZZATURA COSTITUENTI LA DOTAZIONE DELL'AZIENDA COME MEGLIO INDIVIDUATI IN INVENTARIO(omissis).....

2) OGGETTO



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





IL CONCEDENTE CONCEDE IN AFFITTO(omissis)..... L'AZIENDA
COME IN PREMessa INDIVIDUATA CHE COMPRENDE L'ESERCIZIO
CONTRADDISTINTO DALL'INSEGNA "*****"(omissis).....

3) DURATA

LA DURATA DEL PRESENTE CONTRATTO SI INTENDE CONVENUTA ED
ACCETTATA DALLE PARTI PER IL PERIODO DI ANNI 3 (TRE), E CIOE'
DALLA DATA DEL 1 NOVEMBRE 2020 AL 31 OTTOBRE 2023.

TUTTAVIA IL DETTO CONTRATTO S'INTENDERA' TACITAMENTE
RINNOVATO PER ULTERIORI 3 (TRE) ANNI E CIOE' FINO AL 31 OTTOBRE
2026 QUALORA UNA DELLE PARTI NON COMUNICHI ALL'ALTRA
FORMALE DISDETTA(omissis).....

4) CANONE

- PER IL PRIMO ANNO (1/11/2020-31/10/2021) EURO 58.000,00 (omissis)
- PER IL SECONDO ANNO (1/11/2021-31/10/2022) EURO 60.000,00 (omissis)
- PER IL TERZO ANNO (1/11/2022-31/10/2023) EURO 60.000,00 (omissis)

Si rimanda al contratto per tutte le condizioni fissate.

Il contratto sopra citato è stato stipulato anteriormente alla data di pignoramento ed è dunque opponibile alla procedura.

Allegato n. 5 - Documentazione Agenzia delle Entrate

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.di assegnazione casa coniugale:*

Nessuna

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.

4.2.1. *Iscrizioni:*

Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario a favore di ***** ** ***** ** ***** **, contro *****

***** **, a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro in data 16/11/2007
Rep. 25171/9642 iscritto a Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di
Rimini in data 20/11/2007 ai nn. R.G. 19389 – R.P. 4694

Importo ipoteca: Euro 360.000,00

Importo capitale: Euro 240.000,00

***** ** ***** **, elegge domicilio in ***** _ *** **

***** **

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di
***** ** ***** **, con sede in ***** ** ***** ** contro ***** ** ***** **

a firma di Tribunale di Rimini in data 25/08/2022 Rep. 2622 trascritto a
Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio in data
12/09/2022 ai nn. R.G. 14195 – R.P. 9793.

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

***** ** *****. elettivamente domiciliata c/o Avv. Germano Nicolini,
pec: germano.nicolini@ordineavvocatifermopec.it

Si fa presente che tale pignoramento grava anche sulle unità immobiliari di cui al lotto 001 della presente relazione.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di Euro 729,00 di cui Euro 329,00 per diritti ed imposte e Euro 400,00 per onorari (oltre IVA e oneri di Legge) come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	importo	0,005 - minimo 200,00	diritto fisso	costo totale
Ipoteca volontaria	€ 360.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 329,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 729,00

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

L'elenco sintetico delle formalità aggiornato al 31/03/2023 è allegato al numero 3.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia beni:*

La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento agli elaborati grafici allegati alle varie pratiche edilizie autorizzate nonché all'abitabilità rilasciata.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Il fabbricato ha conformazione diversa.
- Il balcone ha conformazione diversa.
- Le aperture esterne risultano di dimensioni diverse e anche la posizione non è corrispondente. Si precisa che l'elaborato autorizzativo è privo di misure e che quindi le misure sono state rilevate graficamente sull'elaborato.
- L'altezza del piano risulta inferiore.
- L'accesso all'unità avviene in posizione diversa.
- Diversa distribuzione interna, con contestuale spostamento di aperture interne.
- Realizzazione di nuova pavimentazione montata sopra a quella esistente.

Al fine di individuare le modalità di sanatoria delle difformità edilizie riscontrate si è avuto incontro con Tecnico Comunale, Geom. *****, che in merito alle difformità rilevate così prospetta le modalità di regolarizzazione della situazione rilevata:

- ✓ Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti a) -b) -c) -d) -e) ritiene che le stesse rientrino tra le opere realizzate in tolleranza come previsto all'Art. 19 Bis L.R. 23/2004.

Per tali opere occorre presentare pratica edile con oggetto "**Presenza d'atto dello stato di fatto**" allegando elaborato grafico, planimetria catastale

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



d'impianto, documentazione fotografica e dichiarazione certificante la proprietà.

- ✓ Per quanto riguarda le difformità descritte ai punti f) -g) occorre presentare CILA in sanatoria ai sensi della L.R. 23/2004.

Il costo minimo per la presentazione della pratica in Sanatoria è di 1.000,00 euro. Si precisa che gli importi effettivi, sono quantificabili solo al momento dell'effettiva elaborazione di un progetto in sanatoria per la regolarizzazione delle opere sanabili, con contestuale richiesta di sanzionamento, oltre ai diritti di segreteria e alle spese tecniche.

La regolarizzazione delle opere abusive e le relative modalità andranno sempre e comunque attuate in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento di redazione delle pratiche edilizie. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i competenti uffici.

Della situazione rilevata e dei relativi costi inerenti alla sanatoria ed alle spese tecniche si terrà conto nella determinazione del valore del bene.

4.3.2. Conformità catastale:

La planimetria depositata presenta lievi difformità che non hanno impatto sulla rendita catastale e quindi non si ritiene di procedere con aggiornamento catastale.

4.4. Vincoli a favore della proprietà

4.4.1 Servitù:

Non si rilevano servitù trascritte.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Dalla comunicazione rilasciata in data 21.02.2023 si evidenzia che risultano spese insolute. Si rimanda alla comunicazione dell'amministratore di condominio **allegata al n. 5.**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

Spese da saldare esercizio 2021-2022

Quota spettante proprietario

€ 536,34

Quota spettante inquilino

€ 207,97

Spese da saldare esercizio 2022-2023

Quota spettante proprietario (consuntivo)

€ 386,00

Quota spettante inquilino (consuntivo)

€ 411,29

Non risultano spese straordinarie deliberate.

€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

***** ** ***** con sede in Bellaria Igea Marina, Via Ennio n. 32/34, Codice Fiscale ***** proprietaria dal 16/11/2007 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma di Notaio Bernardi Fabbrani Pietro, Rep. 25170/9641 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 20/11/2007 ai nn. R.G. 19388, R.P. 10685.

6.2. Precedenti proprietari

***** ** ***** nato a Rimini il **/**/**** proprietario per la quota di 2/8,

***** ** ***** nata a Rimini il **/**/**** proprietaria per la quota di 2/8,

***** ** ***** nata a Rimini il **/**/**** proprietaria per la quota di 1/8,

***** ** ***** nato a Rimini il **/**/**** proprietario per la quota di 1/8,

***** ** ***** nato a Rimini il **/**/**** proprietario per la quota di 1/8,

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini



***** ** nato a Bellaria Igea Marina il **/**/**** proprietario per 1/8, **proprietari dal 15/10/2004 al 16/11/2007** in forza di successione registrata a Rimini in data 04/05/12005 al n. 44/72 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 29/09/2005 ai nn. R.G. 8491, R.P..
***** ** nata a Rimini il **/**/**** **proprietaria dal 05/08/1992 al 15/10/2004** in forza di atto di Compravendita a firma di Notaio Menale, Rep. 109104 trascritto a Agenzia Delle Entrate - Ufficio Provinciale di Rimini - Territorio in data 24/08/1992 al nn. 2984 .
Proprietaria ante ventennio

7. PRATICHE EDILIZIE

- ✓ Licenza Edilizia n. 310 del 04/01/1968. Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e negozi.
 - ✓ Variante d'intestazione n. 18 del 06/03/1969 Prot. n. 672.
 - ✓ Variante n. 8 del 06/02/1970 Prot. n. 758
 - ✓ Autorizzazione Abitabilità n. 103/1970 del 10/07/1970 inerente i piani scantinato terra, primo e secondo.
 - ✓ Per i piani superiori sono state rilasciate Autorizzazioni di Abitabilità n. 90/71 e n. 67/72. La verifica dello stato di fatto è stata eseguita con riferimento alla documentazione tecnica inviata via e-mail dall'archivio tecnico del Comune di Bellaria Igea Marina.
- Allegato n. 4 - Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo stato di fatto.**

A – APPARTAMENTO

Unità immobiliare abitativa posta al piano secondo facente parte di palazzina avente galleria centrale su cui si affacciano le attività commerciali del piano terra e due distinti vani scala posti uno sul lato destro e l'altro sul lato sinistro che servono le unità abitative che si sviluppano sui vari piani della palazzina. All'unità si accede tramite vano scala comune / vano ascensore posto sulla sinistra della galleria avente civico n. 24.

In ragione di:

- Proprietà per una quota pari ad 1/1.
- Il fabbricato è stato costruito tra il 1969 e il 1970

Attestazione di Prestazione Energetica

In data 11/04/2015 è stata redatta Attestazione di Certificazione Energetica che attesta per l'unità immobiliare oggetto di esecuzione la **classe energetica "E"** – **Allegato n. 6**

Destinazione urbanistica:

- Nel **Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE)** approvato con Delibera di C. C. n. 60 del 04/11/2021, nella tavola "1F Ambiti e trasformazioni territoriali", l'immobile ricade in **zona AUC. Ti – Ambiti della fascia intermedia** regolamentata all'Art. 2.12 delle Norme d'Attuazione approvate con Del. C.C. n. 60 del 04/04/2021.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Superficie ad appartamento	Sup. reale lorda	97,15	1,00	97,15
Balcone	Sup. reale lorda	31,50	0,20	6,30
Totale mq.		128,65		103,45

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

<i>Strutture verticali:</i>	Il fabbricato ha struttura portante in mattoni pieni e pilastri in C.A.
<i>Fondazioni:</i>	Non rilevabili
<i>Copertura:</i>	La copertura del fabbricato è piana in parte calpestabile (terrazzo di copertura).

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	In alluminio con vetro camera e veneziane interne zona giorno.
<i>Pareti esterne:</i>	L'edificio risulta tinteggiato (necessita interventi di ristrutturazione).
<i>Pavim. Interna:</i>	La pavimentazione dell'unità è in gres porcellanato nella zona giorno e in parquet nella zona notte, il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

Impianti:

<i>Aria condizionata:</i>	Presente uno split nella zona giorno. Non verificabile il funzionamento.
<i>Termico:</i>	Autonomo alimentato a gas di rete mediante termosifoni
<i>Elettrico:</i>	Sottotraccia dotato di quadro elettrico.
<i>Idrico:</i>	Sottotraccia, contatore condominiale comune con sotto contatori.
<i>Allarme:</i>	Presente centralina. Non verificabile il funzionamento.

Si precisa che non sono state reperite le dichiarazioni di conformità per gli impianti.

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

Appartamento censito N.C.E.U. Comune di Bellaria Igea Marina - Fog. 18 - Map. 575 - Sub. 7				
Locale	Sup. Netta	Altezza	Espos.	Condizioni
Piano Secondo				
Soggiorno/pranzo	35,75	2,92	O	Buono
Cucina	7,29	2,92	O	Buono
Ripostiglio	4,28	2,92	////	Buono
Disimpegno	1,94	2,92	////	Buono
Camera 1	17,74	2,92	S-O	Buono
Camera 2	12,34	2,92	S	Buono
Bagno	5,86	2,92	O	Buono
Totale	85,20			
Balcone	29,15		S-O	Sufficiente
Totale P. Secondo	114,35			

Allegato n. 1 - Documentazione Fotografica (mobili e arredi non sono oggetto di procedimento).



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Sintetico comparativo, previa verifica del mercato immobiliare della zona secondo le fonti sotto precisate, nonché in base alle conoscenze proprie dello stimatore
L'ultimo rapporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate riferito al 2° Semestre 2022 riporta per i fabbricati ubicati in zona "B1 -Zona Centrale/centro e lungomare" riferiti ad abitazioni di tipo economico valori compresi tra euro 1.550,00 e 2.250,00 a metro quadrato.

Una verifica dei dati riportati sul Borsino Immobiliare aggiornata a Aprile 2023 cita valori compresi tra euro 1.584,00 ed euro 2.226,00 al metro quadro per appartamenti in stabili di qualità nella media di zona.

Per la valutazione del bene oggetto di stima, in considerazione della posizione e della dimensione, dello stato di conservazione /finitura nonché dello stato di manutenzione dell'immobile nel suo complesso si è ritenuto corretto procedere ad una verifica dei valori correnti presso Agenzie immobiliari in loco al fine di avere una valutazione per immobili simili. Per immobili di tale dimensione e localizzazione il valore espresso dalle Agenzie è compreso tra euro 1.700,00 ed euro 2.000,00 a mq.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene congruo di attribuire ai beni un valore unitario pari a euro **1.800,00** a mq.

8.2. Fonti di informazione

Agenzia Entrate, Borsino Immobiliare, Agenzie Immobiliari della zona.

8.3. Valutazione corpi

A. Appartamento piano terzo – accessorio piano quarto

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

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

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa e accessoria	103,45	€ 1.800,00	€ 186.210,00
	103,45		€ 186.210,00
- Valore corpo:			€ 186.210,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 186.210,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 186.210,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorde	Valore intero	Valore diritto e quota
A	Appartamento	103,45	€ 186.210,00	€ 186.210,00



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini





8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

VALORE NETTO	€ 186.210,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 18.621,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 168.000,00
--	--------------

Relazione lotto 002 creata in data 29/04/2023

Codice documento: 0140/2022-002



La presente relazione si compone di 34 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica
- 2) Documentazione catastale
- 3) Documentazione ipotecaria
- 4) Documentazione Urbanistica ed Edilizia - Rilievo dello stato di fatto
- 5) Documenti vari
- 6) Attestazione Prestazione Energetica

Con Osservanza.

Rimini, lì, 29 Aprile 2023

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini



Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode: Notaio Elena Pinto
Perito: Geom. Stefano Zaghini

