

RELAZIONE

La presente relazione viene redatta per illustrare lo stato attuale dei beni siti in Bellaria Igea Marina, Viale Quinto Ennio n. 32-34 di cui al Lotto 001 della relazione estimativa già redatta per il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 140/2022.

Nella mattinata del Notaio
Dott. Elena Pinto mi comunicava di essere venuta a conoscenza di probabile intrusione all'interno del compendio pignorato e che quindi si rendeva necessario eseguire sopralluogo di verifica.

Nel pomeriggio della stessa giornata, alla presenza di agenti della Polizia Municipale del Comune di Bellaria Igea Marina si è provveduto quindi ad eseguire accesso e sopralluogo di verifica dello stato dei beni.

In prima battuta si è avuto conferma che vi era stata intrusione di soggetti non autorizzati, si è riscontrata la presenza di bivacchi al piano terra del fabbricato principale (albergo) e in un ripostiglio posto in aderenza ad esso.

Si è verificato che sono stati forzati:

- la porta di accesso al ripostiglio,
- la porta a battente in alluminio e vetro sul lato del fabbricato principale,
- l'infisso scorrevole in alluminio e vetro della veranda del bar con affaccio su Viale Ennio.

Si è riscontrato che alcune finestre del piano primo erano state aperte.

Durante il sopralluogo si è rilevato che:

Esterni e piano terra:

- sono stati divelti e/o asportati i punti luce esterni esistenti presenti sul lato a confine del lotto di proprietà,
- sono stati rimossi ed asportati i pluviali in rame,
- la porta di accesso tra la cucina in vetro è stata rotta,
- sono stati rimossi alcuni faretti nella hall-ingresso,

Piano primo:

- sono state smontate le cornici delle porte interne e divelte le porte con relativo telaio,
- sono stati rimossi porzioni di battiscopa in legno sia nelle camere che nei

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

corridoi,

- la pavimentazione in legno del piano presenta evidenti segni di trascinamento per il cui ripristino occorre procedere a levigatura e/o altro idoneo trattamento,
 - in tutte le camere e nei relativi bagni sono stati rimossi ed asportati pressoché tutti i punti luce e punti presa nonché le relative placche di copertura, così come i quadri elettrici presenti in ciascuna camera,
 - all'interno dei bagni sono stati rimossi ed asportati gli accessori in vetro (portasapone, portasciugamani ecc.), in un bagno sono stati smontati ed asportati anche i sanitari. Alcuni box doccia risultano danneggiati,
- il corrimano in legno a finitura del parapetto della scala di collegamento tra i piani è stato parzialmente rimosso/asportato.

Piani secondo e terzo:

- le porte di accesso alle camere sono state forzate danneggiandone la serratura e parzialmente la struttura.
- sono stati rimosse porzioni di battiscopa in legno sia nelle camere che nei corridoi,
- la pavimentazione in legno del piano presenta evidenti segni di trascinamento per il cui ripristino occorre procedere a levigatura e/o altro idoneo trattamento,
- in tutte le camere e nei relativi bagni sono stati rimossi ed asportati pressoché tutti i punti luce e punti presa nonché le relative placche di copertura, così come i quadri elettrici presenti in ciascuna camera,
- all'interno dei bagni sono stati rimossi ed asportati gli accessori in vetro (portasapone, portasciugamani ecc.),
- si rileva la rimozione parziale delle doghe del controsoffitto del corridoio.

Stante lo stato rilevato si è ritenuto opportuno confrontarsi con ditte operanti nel settore elettrico e con artigiani che si occupano delle attività individuate come necessarie per i ripristini al fine di quantificare l'entità dei danni rilevati.

Da tali verifiche, pur evidenziando la difficoltà oggettiva di addivenire ad una quantificazione esatta stante la numerosità e varietà degli elementi da ripristinare e ai costi dei materiali (soggetti a variazioni di mercato) si ritiene di ipotizzare un costo per il ripristino dello stato dei luoghi ante intrusione in euro 110.000,00 (centodiecimila/00). La quantificazione del danno è stata quantificata su un valore ipotetico a camera di circa 1.850,00 euro ricomprendendovi i costi per i ripristini delle parti comuni.

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

In considerazione dello stato di fatto in cui versa il compendio immobiliare alla data del sopralluogo eseguito il 01.08.2024 si ritiene che il valore stimato in elaborato peritale originario debba essere modificato come segue:

Riepilogo come da elaborato di stima originario:

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

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore complessivo stimato in elaborato peritale del 29/04/2023	€ 1.867.280,00
Danneggiamenti ai beni come descritti in elaborato integrativo del 03/08/2024	€ 110.000,00
Valore complessivo come visionato il 01/08/2024	€ 1.757.280,00
Abbattimento forfettario del valore del 10% per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti	€ 175.728,00

Prezzo base d'asta del lotto

Prezzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova.	€ 1.581.552,00
---	-----------------------

La presente relazione si compone di 4 pagine, oltre agli allegati di seguito elencati:

- 1) Documentazione fotografica.

Con Osservanza.

Rimini li, 03 Agosto 2024

Il Tecnico

Stefano Geom. Zaghini