TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

***

Contro

***

N. Gen. Rep. 7**5/2022**

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario notaio Rosa Menale

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Marco Manfroni
iscritto all'Albo della provincia di Rimini al N. 449
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini al N. 569
C.F. MNFMRC64A18H294G- P.Iva 03257380406

con studio in Rimini (Rimini) Viale Principe Amedeo, 45
telefono: 392 9957752 – 375 6823730
fax: 0541 205705
email: studio@ingmanfroni.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Beni in Comune di Bellaria Igea-Marina (RN)
Via Postumia, 13
Lotto unico

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà per 100/100 di edificio con destinazione alberghiera, sito a Bellaria-Igea Marina (RN), in via Postumia n. 13. Nel fabbricato attualmente vi si svolge attività alberghiera stagionale all'insegna di "Hotel Jolie" con classificazione tre stelle: dalla licenza di esercizio prot. n. 23535/13, presentata al Comune di Bellaria-Igea Marina in data 28/08/2013, risulta che l'albergo è dotato di 49 camere per un totale di 90 posti letto. A seguito dell'espletamento del sopralluogo, si è constatato che le camere al piano terra sono state convertite in vani di servizio per la cucina e per la sala da pranzo, mentre nei piani superiori alcune camere sono state accorpate, pertanto, allo stato di fatto al momento dei sopralluoghi dello scrivente, le camere disponibili a fini ricettivi erano 39.

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra e un piano interrato: al piano interrato si trova la cantina; al piano terra è presente la hall, bar, sala da pranzo, la cucina, bagni, vani dispensa e vani lavaggio stoviglie; i piani primo, secondo e terzo, sono riservati alle camere degli ospiti con terrazzi e balconi di pertinenza; il piano attico è costituito da vani tecnici, ripostiglio e terrazzo. Il tutto completo di vano scala e vano ascensore di collegamento tra i piani, corte di pertinenza con due tettoie e un bagno esterno indipendente.

L'unità immobiliare in parola è identificata al catasto fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina (RN): foglio 6 particella 3286, zona cens. 2, categoria D/2, rendita € 10.070,91.

Analizzando con attenzione l'edificio che ci occupa nel suo stato attuale, emerge però che questi non insiste solo sulla particella 3286 di m^2 478, ma in parte anche sulla 3252 di 159 m^2, presente al catasto terreni, ma non inserita al catasto fabbricati.

Sulla particella 3252 non oggetto di pignoramento, insiste "apparentemente" la porzione frontale dell'edificio, non presente nell'originaria concessione edilizia ma oggetto di condoni ancora pendenti, una porzione di una delle due tettoie pertinenziali e il bagno esterno attualmente in uso all'edificio alberghiero. È però da notare che la particella 3286 fa parte di una porzione del foglio 6 denominata 6/Z, fascia marittima in fase di sviluppo, attualmente come è possibile rilevare dall'immagi successiva, tratta dal Geoportale Cartografico Catastale dell'Agenzia delle Entrate, le due particelle 3286 e 3252 parzialmente si sovrappongono, creando così una anomalia che sarà risolta con la fine della fase di sviluppo catastale, da quanto è possibile rilevare ora, appare però evidente, che una porzione di edificio oggetto dei condoni pendenti, insiste sulla particella 3252 anche oltre l'area di sovrapposizione delle due citate particelle catastali, insistendo, quindi, a tutti gli effetti, sulla particella 3252, non oggetto di pignoramento.

L'area di sedime in parola è identificata al catasto terreni del Comune di Bellaria-Igea Marina (RN) come segue:

- foglio 6, particella 3286, qualità/classe: ente urbano, superficie m^2 478;
- foglio 6, particella 3252, qualità/classe: ente urbano, superficie m^2 159.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Figura 1 Immagine tratta dal geoportale cartografico catastale, con indicato in rosso l'area attualmente occupata dall'edificio oggetto di stima.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il CTU attesta che la documentazione ex art. 567 Cpc è risultata completa.

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2) e le planimetrie catastali (Allegato 2.3).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto, così come rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 4/10/2024.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia con specifiche competenze in materia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo, bene che potrebbe aver subito modifiche nel medio tempore intercorso tra il sopralluogo dello scrivente e il momento della vendita.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è interamente di proprietà della società ***.

3. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA OVE È SITO IL BENE:

Caratteristiche zona: turistica - alberghiera (di buon pregio) a traffico moderato, con buona dotazione di parcheggi.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Servizi della zona:	asilo nido (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo), farmacie (ottimo). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	residenziale - alberghiera, attrazioni paesaggistiche presenti sono: ottima vicinanza al mare in una zona balneare di buon pregio (m) 78, Parco del gelso e centro sportivo (Km) 2,50, Porto canale del Fiume Uso (Km) 0,85, Viale dei Platani (Km) 0,55.
Collegamenti pubblici (Km):	Autostrada (Km) 11,30, autobus (m) 160, aeroporto internazionale di Rimini e San Marino Federico Fellini (Km) 26.

4. STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo era presente un delegato della società ***, che riferiva che l'attività alberghiera insediata nell'edificio era direttamente gestita dalla società esecutata. Dalla richiesta fatta all'Agenzia delle Entrate il 25/6/2024, è risultato che a tale data non risultano contratti di locazione e/o comodato registrati e tutt'ora in essere presso l'ufficio territoriale di Rimini (Allegato 3.1). In sintesi, il bene risulta occupato, senza ulteriori titoli, dalla società esecutata in qualità di proprietaria.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

5.1.1 *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* ***Nessuna direttamente sul bene.***

5.1.2 *Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale:* ***Nessuna direttamente sul bene.***

5.1.3 *Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno di rilievo direttamente sul bene oggetto di stima.***

5.1.4 *Altre limitazioni d'uso:* ***Nessuna con influenza diretta sul bene oggetto di stima, si veda comunque di seguito.***

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

5.2.1 *Iscrizioni:*
*Iscrizione del 23/5/1991 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale £ 350.000.000,00
A favore di *** con sede ***.*
*- Annotazione del 12/9/2006, Registro Particolare *** Registro Generale *** **(CANCELLAZIONE TOTALE)***

*Iscrizione del 23/12/1998 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio *** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale £ 800.000.000,00
A favore di *** con sede ***.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*- Annotazione del 8/11/2006, Registro Particolare *** Registro Generale ***
(**CANCELLAZIONE TOTALE**)*

*Iscrizione del 15/1/2004 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di finanziamento per capitale € 250.000,00
A favore *** sede ***.
- Comunicazione n. *** del 18/10/2011, estinzione totale obbligazione in data 10/3/06.
(**CANCELLAZIONE TOTALE** eseguita in data 19/10/2011)*

*Iscrizione del 8/2/2006 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale € 1.000.000,00
A favore di *** con sede ***.*

*Iscrizione del 21/9/2011 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di apertura credito per capitale € 500.000,00
A favore *** sede ***.
- Comunicazione n. *** del 12/4/2018, estinzione totale obbligazione in data 29/3/18.
(**CANCELLAZIONE TOTALE** eseguita in data 30/4/2018)*

*Iscrizione del 1/3/2018 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo per capitale € 510.000,00
A favore *** sede ***.*

*Iscrizione del 25/3/2022 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio n. *** del ***/***/***
Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione – ingiunzione fiscale per capitale € 67.754,49
A favore di *** con sede ***.*

5.2.2 *Pignoramenti:*
*Trascrizione del 20/5/2022 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.*

5.2.3 *Altre trascrizioni:*
*Trascrizione del 3/5/1983 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico uff. ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Conferimento in società.*

*Trascrizione del 5/12/2012 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale ***, repertorio ***/*** del ***/***/***
Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale.*

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.597,77 di cui € 797,77 per diritti e imposte e € 800,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca conc./amm. Numero di repertorio ***/***	€ 67.754,49	€ 338,77	€ 94,00	€ 432,77
Pignoramento N. di repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				**€ 797,77**
Onorari	n° formalità	4	€ 200,00	€ 800,00
TOTALE GENERALE				**€ 1.597,77**

I diritti necessari possono variare in base a nuove disposizioni normative che potrebbero sopravvenire prima della vendita.

L'elenco sintetico delle formalità, è aggiornato al 16/10/2024 (Allegato 3.2).

5.2.4 *Altre limitazioni d'uso insistenti non direttamente sul bene, ma sui terreni sui quali sorge il complesso immobiliare di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima:* ***nessuna di rilievo.***

6. GIUDIZIO DI CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, CATASTALE E ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

6.1 Conformità urbanistico edilizia: NON CONFORME

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita, le pratiche edilizie che costituiscono il precedente edilizio di riferimento sono la Concessione Edilizia n. 326/79 rilasciata il 5/3/1980 (Allegato 4.7) e la successiva Concessione Edilizia n. 42/85 rilasciata il 13/11/1985 (Allegato 4.8).

Al momento del sopralluogo si è riscontrata la generale non conformità dell'immobile nel suo stato di fatto ai titoli edilizi. In fase di reperimento dei precedenti edilizi, la pubblica amministrazione confermava la presenza di due Condoni pendenti: il Condono Edilizio prot. n. 3468B del 30/9/1986 (Allegato 4.9) e Condono Edilizio prot. n. 428C del 15/3/1995 (Allegato 4.10).

Entrambi gli elaborati grafici dei condoni pendenti, rappresentano abbastanza fedelmente l'odierna disposizione interna dell'immobile, ma con alcuni aspetti che impediscono il rilascio della concessione in sanatoria a seguito di condono, in quanto non condonabili (come, senza presunzione di completezza, il tamponamento di terrazzi e balconi e il loro accorpamento alle camere).

Gli abusi riscontrati potranno essere parzialmente sanati e in parte dovranno essere eliminati, ripristinando la situazione legittimata. Tale attività richiederà una ampia e approfondita

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

interlocuzione con la pubblica amministrazione, volta a definire la chiusura dei condoni pendenti per quanto possibile legittimare per tale via. Sarà, inoltre, necessario provvedere ai ripristini per le parti dell'immobile che risultano insanabili, ripristini per i quali non si intravede la possibilità di richiedere la sanzione alternativa alla demolizione, poiché il loro ripristino non compromette strutturalmente e funzionalmente la porzione legittima dell'edificio.

Il costo di tale operazione, per la conclusione dei condoni pendenti sull'immobile, complessivo di spese tecniche, diritti di segreterie, sanzioni, cassa ed IVA è stimato in € 25.000. Quello dei ripristini in € 30.000.

La possibilità di regolarizzare nel modo descritto le difformità riscontrate dovrà essere oggetto di confronto con i pubblici uffici preposti al momento dell'inizio dell'iter amministrativo. Quanto proposto in questa perizia potrebbe essere superato da nuove norme nel frattempo emanate o da diversa interpretazione di quelle esistenti, che dovesse consolidarsi nel medio tempore tra la stesura di questa perizia e l'inizio dell'iter di sanatoria.

6.2 Conformità catastale: NON CONFORME

All'atto del sopralluogo svolto in data 4/10/2024, dal confronto tra la documentazione catastale e lo stato di fatto è stata riscontrata la non conformità tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione contenuta nella documentazione catastale.

Si evidenzia che l'attuale rappresentazione catastale riflette la precedente distribuzione interna, come da Concessione edilizia n. 326/79, rilasciata il 5/3/1980 (Allegato 4.7). Tale rappresentazione non è mai stata aggiornata ed è per molti aspetti difforme dall'attuale stato dei luoghi.

Tale difformità comporta la necessità di aggiornamento catastale per il trasferimento di proprietà per atto tra vivi, mutando il numero dei vani e di conseguenza la rendita catastale, come previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'Agenzia del Territorio.

Inoltre, deve essere considerata l'ambiguità riguardante l'area di sedime dell'immobile, suddivisa in due particelle distinte e con confini in parte sovrapposti, risulterà pertanto necessario effettuare un aggiornamento di tipo mappale che permetta la precisazione dei confini dell'area pertinenziale dell'edificio oggetto di stima.

Per tale attività di aggiornamento catastale, anche di tipo mappale, si stimano competenze e spese complessive di € 5.800,00 oltre cassa e IVA, (presentazione di planimetrie con procedura DOCFA, costituzione di nuovi subalterni per i locali aventi ingresso indipendente come da attuali prescrizioni catastali, rilievi topografici e aggiornamento di tipo mappale). Lo scrivente resta in attesa di specifica indicazione dell'Illustrissimo Giudice per procedere a tale aggiornamento.

6.3 Attestazione di Prestazione Energetica del bene oggetto di stima: per l'unità immobiliare oggetto di stima, presso il SACE (Sistema Accreditamento Certificazione Energetica della regione Emilia-Romagna) al momento dell'incarico al sottoscritto perito estimatore, non risultava depositato l'Attestato di Prestazione Energetica. Sebbene l'immobile sia privo di impianto di riscaldamento e solo parzialmente raffrescato, questo rientra tra gli immobili soggetti alla consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in caso di trasferimento della proprietà tra vivi. Per la redazione dell'APE, data l'estensione e l'articolazione dell'edificio, si stima un costo di 1.400 € oltre

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cassa e IVA, spese, anche di registrazione, incluse. Lo scrivente resta in attesa di espressa autorizzazione dell'Illustrissimo Giudice per procedere alla redazione e al deposito dell'attestato.

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile non sono note. L'immobile non fa parte di un condominio.

Come rilevato al momento dell'espletamento del sopralluogo dello scrivente, le sei camere originariamente presenti al piano terra sono state convertire in vani di servizio della cucina e sala da pranzo, mentre nei piani superiori alcune camere sono state accorpate, riducendo nei fatti la capacità ricettiva dell'albergo ma senza aggiornare la licenza alberghiera prot. N. 23535/13 rilasciata dal Comune di Bellaria-Igea Marina in data 28/8/2013. (Allegato 5.2).

Pertanto, attualmente le camere ad uso ricettivo sono 39 di cui 3 camere singole e 36 camere doppie, come dichiarato dalla società esecutata.

L'albergo è in possesso di SCIA prevenzione incendi "parziale" n. 27980 del 2019 (Allegato 5.3), con i progetti approvati dal Comando dei VV.F. prot. 3127/00/P del 26/7/2000 (Allegato 4.11). Tale SCIA antincendio non rispecchia sotto il profilo edilizio l'attuale stato di fatto dell'immobile, discostandosene per diversi aspetti, tra i quali la rappresentazione delle sei camere al piano terra. Si ricorda che salvo ulteriori proroghe, al 31.12.2024 avrà termine il periodo transitorio di adeguamento "parziale" alle prescrizioni antincendio, che, pertanto, da tale data dovranno essere completamente ottemperate.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietario risulta essere ***, con sede in ***, C.F. ***, per la quota di 100/100.

Tale società nel ventennio ha subito un cambiamento di ragione sociale, con atto di mutamento di ragione sociale per mezzo del ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***, a favore *** contro ***.

8.2 Precedenti proprietari:

L'atto di conferimento in tale società è stato stipulato in data ***/***/***, per mezzo ***, in ***, repertorio n. ***/***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, dove *** regolarizzavano la società denominata ***, conferendovi l'immobile oggetto della presente perizia. (Allegato 5.1)

9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile oggetto del lotto di vendita è stato originariamente costruito in forza dalla Concessione edilizia del Comune di Bellaria - Igea Marina n. 371/50 rilasciata il 18/3/1950, per ampliamento di fabbricato ad uso pensione. (Allegato 4.1)

Successivamente per l'immobile sono stati presentati Licenze/Concessioni Edilizie e Concessioni in Sanatoria, tute rilasciate dal Comune di Bellaria-Igea Marina per ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e parziale cambio di destinazione d'uso, il tutto riassumibile nel seguente ordine:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Concessione edilizia n. 293/64, rilasciata il 2/12/1954 (Allegato 4.2), per ampliamento di fabbricato;
- Concessione edilizia n. 298/60, rilasciata l'8/2/1961 (Allegato 4.3), per ampliamento di fabbricato, inoltre per tale pratica è stata rilasciata relativa abitabilità n. 70 in data 10/7/1961;
- Concessione edilizia n. 85/61, rilasciata il 10/7/1961 (Allegato 4.4), per ampliamento di fabbricato;
- Concessione edilizia n. 552/63, rilasciata il 21/3/1963 (Allegato 4.5), per sopraelevazione;
- Concessione edilizia n. 256/68, rilasciata il 20/6/1968 (Allegato 4.6), per ampliamento di fabbricato;
- Concessione edilizia n. 326/79, rilasciata il 5/3/1980 (Allegato 4.7), per modifiche interne e realizzazione di copertura;
- Concessione edilizia n. 42/85, rilasciata il 13/11/1985 (Allegato 4.8), per la realizzazione di fioriere esterne per uso albergo;
- Condono Edilizio prot. n. 3468B del 30/9/1986 (Allegato 4.9) e Condono Edilizio prot. n. 428C del 15/3/1995 (Allegato 4.10), attualmente entrambe in fase di valutazione.

Infine, è stata presentata SCIA n. 392/00 del 20/6/2000 e rilasciata il 30/6/2000 (Allegato 4.11), per adeguamento al D.M. del 9/4/1994 prevenzione incendi.

10. DESTINAZIONE URBANISTICA: AREA SULLA QUALE INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA.

10.1 Destinazione urbanistica dell'area sulla quale insiste l'immobile contenente l'unità immobiliare oggetto di vendita:

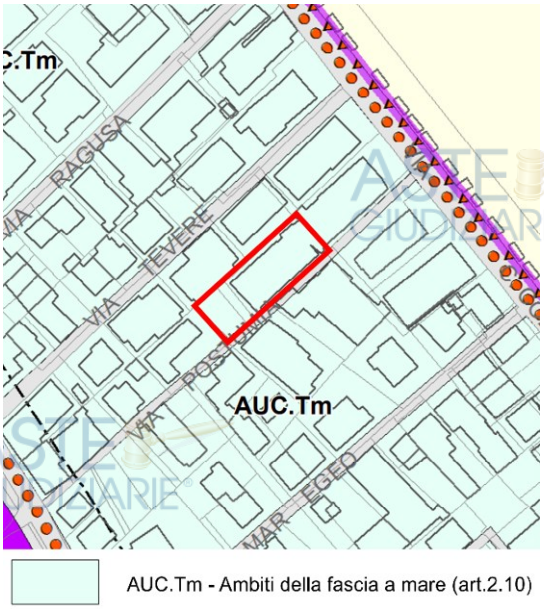


Immagine 1_Stralcio del RUE del Comune di Bellaria-Igea Marina

L'area di sedime dell'edificio, nel RUE del Comune di Bellaria-Igea Marina vigente, è identificata come zona AUC.Tm: "Ambiti della fascia a mare".

1. (P) Si tratta di ambiti consolidati saturi, costituiti da isolati misti, con prevalenza di usi alberghieri e turistici. Gli interventi edilizi ordinari sono disciplinati dalle presenti Norme e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

attuati attraverso intervento diretto. Le possibilità di trasformazione urbanistica attraverso interventi di rinnovo urbano sono disciplinate dal PSC ed avvengono in sede di POC.

Usi ammessi: Tutti gli usi della categoria B (Turistico-Ricettiva); usi della categoria D (Direzionale) e della categoria E (commerciale) limitatamente agli usi E1 ed E7. Sono altresì ammessi gli usi della Categoria A) – RESIDENZIALE, ove già legittimamente in essere, e limitatamente alle modalità di seguito specificate.

Sono ammessi usi delle categorie D solo se compatibili per dimensioni delle strutture e per condizioni funzionali e ambientali con il contesto. Le attività insediabili devono essere connesse alle funzioni turistico-ricettive; a tal fine si considerano connesse alle funzioni turisticoricettive le attività: D.a1; D.a2; D.b1. Tale elenco di usi è da intendersi puramente esemplificativo: previa valutazione di compatibilità con il contesto, possono essere insediati ulteriori usi, comunque appartenenti alle categorie indicate.

Il Cambio d'uso verso la residenza è ammesso a condizione che lo stesso avvenga a parità di SC e che non comporti la creazione di nuove U.I.

Il frazionamento di U.I. a destinazione residenziale è ammesso a condizione che la superficie complessiva (SC) media degli alloggi rimanga maggiore di 75 mq.

In tutti i casi di creazione di nuove U.I. residenziali o ampliamento delle stesse, l'intervento è subordinato al reperimento in loco dei posti auto pertinenziali P3 nella misura indicata all'articolo 3.5.

2. (P) Dismissione strutture alberghiere: nel caso di dismissione di una struttura alberghiera marginale, gli usi in essere possono essere modificati attraverso intervento diretto, nell'ambito degli usi ammessi dal presente comma solo verso usi commerciali e terziari complementari al turismo e attrezzature di interesse pubblico (ad es. autorimesse). La presente disposizione non trova applicazione nei lotti prospicienti la linea ferroviaria, per i quali si applicano le norme dell'art. 2.7 relative agli interventi ammessi in generale per il Sistema insediativo consolidato della città turistica, oltre alle possibilità di dismissione di strutture alberghiere e di trasformazione urbanistico-edilizia previste all'art. 2.12 per l'ambito AUC.Ti.
3. (D) Interventi di trasformazione urbanistica: sono definiti e programmati dal POC in base alle prescrizioni del PSC. Nei sub-ambiti AUC.Tm il POC può prevedere:
   - trasferimento programmato in area individuata dal POC, con trasformazione residenziale o terziaria (art. 55 comma 4 del PSC);
   - intervento integrato con lotti vicini: premio di SC (definito dal POC) fino al 50%, ed eventuale integrazione con attrezzature in altre aree (art. 57 del PSC);
   - incremento di dotazione delle strutture alberghiere esistenti, attraverso trasferimento di diritti edificatori alberghieri da altre aree (art. 57 del PSC).

Il sottoscritto perito estimatore ritiene che il bene oggetto di stima non sia trasformabile, in base a quanto emerge dalla sua attuale destinazione urbanistica, in un oggetto edilizio di maggior valore sul mercato immobiliare, e neppure siano presenti particolari vincoli rispetto ad altri edifici con destinazione alberghiera, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale e con caratteristiche usuali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

Diversamente da quanto riportato nella Licenza Alberghiera, per quanto dichiarato dalla società esecutata e riscontrato durante i sopralluoghi, la struttura alberghiera è dotata, di fatto, di **39 camere** utilizzabili per l'esercizio alberghiero, suddiviso in **3 singole e 36 camere doppie, per un totale di 75 posti letto.**

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali:	tipologia: conglomerato cementizio armato / muratura.
Solai:	tipologia: latero cemento.
Copertura:	tipologia: piana.
Balconi:	tipologia: conglomerato cementizio armato con parapetto in ferro, condizioni: sufficienti.
Terrazzi:	tipologia: pavimentazione in gress e parapetto in ferro, condizioni: sufficienti.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello pedonale:	tipologia: a battente in ferro, condizioni: buone (presente su area non oggetto di esecuzione).
Cancello carrabile:	tipologia: cancello scorrevole in ferro, condizioni: buono (presente su area non oggetto di esecuzione).
Infissi esterni:	tipologia: anta singola e doppia battente; materiale: alluminio, vetro e legno; protezione: tende e tapparella avvolgibile, materiale: cottone e pvc, condizioni: sufficienti.
Infissi interni:	tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti.
Pareti esterne:	materiale: mattoni forati in laterizio, rivestimento: intonaco e verniciatura, condizioni: buono.
Pavim. Esterna:	materiale: piastrelle gress, condizioni: sufficienti.
Pavim. Interna:	materiale: piastrelle di ceramica e mattonelle in gress, condizioni: sufficienti.
Rivestimento:	ubicazione: cucina e bagni, condizioni: sufficienti, altezza rivestimento: variabile a seconda degli ambienti\ da 180 cm a 220 cm.
Portone di ingresso:	tipologia: ad anta doppia e singola, materiale: alluminio con pannelli di rivestimento in pvc.

Impianti:

Antenna:	tipologia: terrestre/satellitare, condizioni: buone.
Antincendio:	tipologia: estintori, allarme sonoro e naspi antincendio, condizioni: buone.
Condizionamento:	tipologia: condizionatore a parete e a cassetta da incasso, localizzazione: nelle camere e nella sala da pranzo, condizioni: buone.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: sufficienti (non è stato possibile verificare direttamente le tubazioni).
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: sufficienti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Energia solare:	impianto solare termico per la produzione di acqua sanitaria.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficiente (non completamente verificata).
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficiente.
Telefonico:	tipologia: sottotraccia, condizioni: buono.
Termico:	tipologia: non presente.

Pertinenze esterne: presente corte pavimentata con bagno indipendente a servizio dell'hotel, rampa esterna per i disabili e due tettoie.

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1Fonti di informazione

Per metodo estimale s'intende la logica comparazione del bene da valutarsi con altri che, per caratteristiche estrinseche e intrinseche, sono assimilabili al bene in oggetto. Il compito dell'estimatore è di individuare il "valore più probabile" ovvero il valore più possibile che il bene potrebbe rappresentare in ragione delle precise condizioni di mercato oggetto del "giudizio".

Nel caso in oggetto, l'immobile costituisce un edificio finalizzato alla ricezione alberghiera, quindi un immobile con l'unica finalità di produrre un reddito attraverso la gestione alberghiera, sito in zona di noto valore, si procede quindi con il criterio di stima per confronto diretto mono parametrico utilizzando, conformemente agli usi locali, come unico parametro il numero delle camere, in questo caso effettivamente presenti.

13.2Andamento del mercato specifico

Dall'indagine emerge che il mercato della zona per gli edifici alberghieri è stagnante con valori che consolidano le variazioni percentuali negative verificatesi negli anni scorsi, con un'offerta nettamente superiore alla domanda, tale congiuntura negativa si manifesta in particolar modo per le strutture con ridotto numero di camere e che difficilmente permette di ricavare un ritorno economico complessivo dalla gestione ritenuto appetibile. Il bene oggetto di stima rappresenta comunque un edificio alberghiero in seconda fila rispetto al mare, in buone condizioni generali e in ottima posizione.

13.3Fonti di informazione

Catasto Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, Agenzie immobiliari della zona tramite colloquio diretto con gli operatori, Portale delle aste immobiliari del Tribunale di Rimini. Precedenti stime di beni analoghi riguardanti Esecuzioni Immobiliari Presso il Tribunale di Rimini: RGE 104/2020 - €/camera 36.000 Rimini località Bellaria-Igea Marina; RGE 185/2020 - €/camera 30.000 Rimini località Torre Pedrera; RGE 43/2020 - €/camera 18.000 Rimini località Torre Pedrera; RGE 180/2019 - €/camera singola 10.000, €/camera doppia 22.000, €/camera tripla 33.000 Rimini località Bellaria- Igea Marina; RGE 4/2020 - €/camera 22.000 Rimini località Bellaria – Igea Marina.

Fatte le opportune valutazioni, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare specifico negli ultimi anni, si è stimato un prezzo specifico di **€/camera 18.000 per la singola e €/camera 20.000 per la doppia.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

13.4 Valutazione lotto

Come già esplicitato in perizia il numero delle camere effettivamente presenti è di 3 camere singole e 36 camere doppie.

tipo di camere	n. di camere	Valore camere (€)	Valore (€)
singola	3	18.000,00	54.000,00
doppia	36	20.000,00	720.000,00
TOTALE	**TOTALE**		**774.000,00**

13.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima arrotondato del più probabile valore di mercato **€ 774.000,00**

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti **- € 77.400,00**

Riduzione per il ripristino della conformità urbanistica **- € 55.000,00**

13.5 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita **€ 650.000,00 (seicentocinquantamila/00).**

La presente relazione si compone di pagine 14 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. **Documentazione fotografica;**

2. **Documentazione catastale:**
   2.1 Visura catastale
   2.2 Estratto di mappa
   2.3 Planimetria catastale
3. **Documentazione agenzia del territorio:**
   3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate
   3.2 Certificazioni Ipocatastali

4. **Documentazione edilizia:**
   4.1 Concessione edilizia n. 371 del 1950
   4.2 Concessione edilizia n. 293 del 1954
   4.3 Concessione edilizia n. 298 del 1961
   4.4 Concessione edilizia n. 85 del 1961
   4.5 Concessione edilizia n. 552 del 1963
   4.6 Concessione edilizia n. 256 del 1968
   4.7 Concessione edilizia n. 326 del 1980
   4.8 Concessione edilizia n. 42 del 1985
   4.9 Condono edilizio n. 3469B del 1986 in corso
   4.10 Condono edilizio n. 392C del 1995 in corso
   4.11 SCIA n. 392 del 2000

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

5. Altra documentazione:
5.1 Titolo di provenienza
5.2 Licenza alberghiera prot. 23535 del 2013
5.3 SCIA VV.F. parziale N. 27980 del 20.8.19

Relazione creata in data 30/10/2024
Codice documento: EI 75-2022

Il perito
Ing. Marco Manfroni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009