
TRIBUNALE DI RIMINI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

Contro

N. Gen. Rep. **96/2022**

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

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Curatore/Custode: Notaio Rosa Menale
Perito: Ing. Marco Manfroni

Beni in Comune di Bellaria-Igea Marina (RN)
Via Lucano, 34 angolo Via Caio Petronio e Via Publio Ovidio
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 Lucano n. 34, angolo con via Caio Petronio e via Publio Ovidio. Nel fabbricato attualmente vi svolge attività alberghiera stagionale con classificazione tre stelle: dalla licenza di esercizio n. 0552/2001, rilasciata dal Comune di Bellaria – Igea Marina in data 15/04/2001, risulta che l'albergo è dotato di 38 camere per un totale di 84 posti letto.

Il fabbricato è composto da 5 piani fuori terra: al piano terra si trovano i locali deposito, dispensa e il bureau, al piano primo si trova la sala da pranzo, la cucina e i servizi, i piani dal secondo fino al quarto sono occupati dalle camere, il piano quinto è adibito a locali ripostiglio e locale per infrastrutture di reti di comunicazione.

L'unità immobiliare in parola è identificata al catasto fabbricati del Comune di Bellaria - Igea Marina: foglio 12 mappale 372 sub. 1, zona cens. 2, cat. D/2, rendita € 11.780,00;

Il locale adibito per le infrastrutture di reti pubbliche di comunicazioni è identificato al catasto fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina: foglio 12 mappale 372 sub. 2, cat. F/7.

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

Il sottoscritto ha integrato la documentazione di cui sopra con:

- le visure aggiornate (Allegato 2.1), l'estratto di mappa aggiornato (Allegato 2.2), le planimetrie catastali (Allegato 2.3), e il quadro d'unione dei subalterni (Allegato 2.4).

N.B.: la presente relazione è redatta facendo riferimento alla situazione di fatto rilevata dal sottoscritto perito estimatore durante il sopralluogo del 13/12/2022.

Si raccomanda alle parti offerenti di verificare, a propria cura, anche a mezzo di un tecnico di loro fiducia, preventivamente all'offerta il bene sotto ogni profilo.

2. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE:

Il bene è di proprietà di ***.

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

Caratteristiche zona: residenziale - turistica (di buon pregio) a traffico medio, con ottima dotazione di parcheggi.

Servizi della zona: asilo nido (sufficiente), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), supermercato (ottimo), farmacie (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali/turistiche, attrazioni paesaggistiche presenti sono: ottima vicinanza al mare in una zona balneare di

buon pregio (m) 80, Parco del gelso e centro sportivo (Km) 0,95, Porto canale del fiume Uso, Viale dei Platani (km) 2,5.
Collegamenti pubblici (km): autostrada (Km) 9,0, autobus (m) 230.

4. STATO DI POSSESSO

Dalla richiesta fatta all'agenzia delle entrate il 22/09/2022, risultano due contratti di affitto di azienda registrati presso l'ufficio territoriale di Rimini stipulati dalla *** con la società *** locataria, il primo sottoscritto il 12/10/2018 con scadenza il 09/10/2024, il secondo sottoscritto il 03/03/2021 per l'ulteriore rinnovo del precedente contratto con scadenza il 09/10/2030, con ulteriore rinnovo automatico di ulteriori 6 anni cioè fino al 2036, con possibilità di recesso dopo il primo anno di affitto, per la sola parte affittuaria. (Allegato 3.1).

In sintesi, il bene risulta occupato in base ad un contratto d'affitto di azienda dalla società ***, sede in ***, iscritta al Registro delle Imprese della Romagna Forlì-Cesena-Rimini con n. di C.F. ***, stipulati il 12/10/2018 con scadenza 9/10/2036, tali contratti sono da intendersi stipulati anteriormente alla data di pignoramento del 13/07/2022.

Al momento del sopralluogo era presente il delegato della Società *** a presenziare l'accesso in qualità di socio accomandatario della società.

In estrema sintesi, il bene è occupato dalla società *** in forza di contratto di affitto di azienda, registrato prima della data del pignoramento, con scadenza il 9/10/2036.

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: **Domanda giudiziale** - per mezzo del Tribunale di Rimini, repertorio n. *** del ***/***/***, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 07/12/2018 repertorio n. ***/***, a favore della società ***, sede in ***, C.F. *** avente oggetto di dichiarare la società esecutata inadempiente all'obbligo derivante dal contratto preliminare di vendita del 16/06/2017, per il trasferimento di proprietà dell'immobile oggetto alla presente esecuzione.*

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: **Cessione di pigioni** - per mezzo del notaio ***, repertorio ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'Agenzia del territorio di Rimini in data 12/12/2018 repertorio ***/***, a favore della società ***, per interventi urgenti di riqualificazione dell'immobile, avente la cessione del credito di affitto pari alle annualità dal 2019 al 2023, per un importo massimo di ***, così stabilito dal contratto di appalto stipulato il 13/10/2018.*

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

5.2.1 *Iscrizioni:*

*Iscrizione del 26/09/1997 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** , rep. *** del ***/***/***.*

*Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale £ 350.000.000,00
favore *** sede ***.*

*- Comunicazione n. *** del 27/09/2007 – **Cancellazione totale** eseguita in data
27/09/2007 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 – art. 40 bis D.lgs 385/1993).*

*Iscrizione del 24/09/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale***, repertorio *** del ***/***/****

*Ipoteca volontaria – conc. a garanzia di mutuo fondiario per capitale € 1.900.000,00
Favore *** sede ***.*

5.2.2 *Pignoramenti:*

*Trascrizione del 13/07/2022 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** repertorio *** del ***/***/****

Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

5.2.3 *Altre trascrizioni:*

*Trascrizione del 25/01/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** , repertorio *** del ***/***/****

Atto tra vivi – Mutamento di denominazione o ragione sociale

*Trascrizione del 06/08/2008 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** , repertorio *** del ***/***/****

Atto tra vivi – Fusione di società per incorporazione

*Trascrizione del 02/05/2017 - Registro Particolare *** Registro Generale ***
Pubblico ufficiale *** , repertorio *** del ***/***/****

Atto tra vivi – Trasformazione di società

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 730,00 di cui € 330,00 per diritti e imposte e € 400,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,50 %	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria Numero di repertorio ***/***			€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento Numero di Repertorio ***			€ 295,00	€ 295,00
TOTALE				€ 330,00
Onorari	n° formalità	2	€ 200,00	€ 400,00
TOTALE GENERALE				€ 730,00

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 18/11/2022 (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: CONFORME

Per l'immobile oggetto del lotto di vendita, l'ultimo precedente edilizio è da considerarsi la S.C.I.A. n. 366 del 24/06/2021 con prot. n. 17530, avente come oggetto opere interne e lavori di demolizione di opere difformi (Allegato 4.7).

Durante il sopralluogo svolto, lo stato dell'unità immobiliare oggetto di stima è risultato conforme in quanto non sono state rilevate differenze rilevanti, cioè eccedenti le difformità dimensionali rientranti nelle tolleranze realizzative ammesse, così come previste dalla Circolare della Regione Emilia Romagna n. 0410371 del 5 giugno 2018.

È da rilevare che nella citata S.C.I.A. n. 366 esiste una incongruenza tra quanto rappresentato per il piano terra e primo nella tavola comparativa (demolizioni e costruzioni) e quanto rappresentato nella tavola di progetto. Una scala esterna, locale di servizio e balcone sono correttamente rappresentati nella tavola comparativa, ma erroneamente rappresentati nella tavola di progetto. Si ritiene che tale difformità possa rientrare tra gli errori materiali di rappresentazione progettuale¹ sanabili senza sanzioni alla presentazione della successiva pratica edilizia, senza inficiare l'attuale conformità edilizia dell'immobile.

6.2 Conformità catastale: CONFORME

All'atto del sopralluogo svolto in data 13/12/2022 sono state rilevate alcune modeste difformità riguardanti una pensilina tra la rappresentazione catastale e lo stato di fatto, tali difformità però, non mutando la rendita, non richiedono l'aggiornamento catastale per il trasferimento del bene per atto tra vivi, secondo quanto previsto dalla Circolare n. 2/2010 dell'agenzia del Territorio.

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 risultava depositato per l'albergo il Certificato di Prestazione Energetica APE N° 03797-013408-2014 con scadenza in data 30/01/2024, attestante la classe energetica "non determinabile" perché privo di impianto termico. (Allegato 8)

7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile in media: non note. L'immobile non fa parte di un condominio.

¹Comma 1bis, Art. 19bis della Legge Regionale n. 23 del 2004

Da informazioni reperite presso la società esecutata, il fabbricato oggetto del lotto di vendita ha concesso in locazione al piano copertura locale di servizio e porzione di lastrico solare, per l'installazione di impianti di telecomunicazioni per uso pubblico (Allegato 5.2). Dai documenti forniti dall'esecutato risulta:

- Contratto di locazione società *** sede ***, C.F. e P.I. ***, durata della locazione 9 anni con decorrenza in data 02/11/2014, con tacito rinnovo automatico di ulteriore 9 anni in 9, salvo disdette da parte della Locatrice, importo del canone d'affitto 9.000 €/anno + IVA;
- Contratto di locazione società ***, sede ***, C.F. e P.I. ***, durata della locazione 9 anni con decorrenza in data 27/05/2016, con tacito rinnovo automatico di ulteriore 9 anni in 9, salvo disdette da parte della Locatrice, importo del canone d'affitto 5.700 €/anno + IVA.

8. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

8.1 Attuali proprietari:

L'attuale proprietario risulta essere ***, con sede a ***, C.F. ***, per la quota di 100/100, in cui, anteriormente al ventennio, ha subito atti di fusione e cambi di denominazione societaria riportate nel prossimo paragrafo.

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

8.2 Precedenti proprietari:

La società esecutata è sempre stata proprietaria dell'immobile, ha subito però diversi cambiamenti di intestazione dovuti ad atti di fusione o cambiamenti di denominazione che, per completezza, qui di seguito vengono riportati in ordine cronologico decrescente.

Con scrittura privata di trasformazione di società per mezzo ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, a favore della società *** contro la società ***.

Atto di fusione di società per incorporazione per mezzo del ***, in ***, repertorio n. *** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, a favore della società *** contro la società ***.

Atto di scrittura privata di mutamento di denominazione o ragione sociale per mezzo ***, in ***, repertorio n. ***/*** del ***/***/***, trascritto presso l'agenzia del territorio di Rimini in data ***/***/*** repertorio n. ***/***, a favore della società *** contro la società ***.

9. PRATICHE EDILIZIE

L'immobile oggetto del lotto di vendita è stato originariamente costruito in forza dalla Licenza di Costruire del Comune di Bellaria - Igea Marina n. 435/63 rilasciata il 15/10/1963 con prot. n. 8572, per la costruzione di "fabbricato ad uso pensione estiva". (Allegato 4.1)

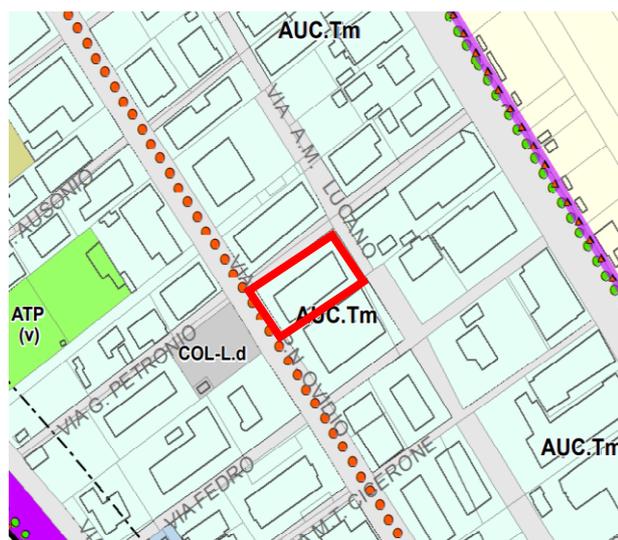
Successivamente per l'immobile sono stati presentati Licenze/Concessioni Edilizie e Concessioni in Sanatoria, tute rilasciate dal Comune di Bellaria-Igea Marina per ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione e parziale cambio di destinazione d'uso, il tutto riassumibile nel seguente ordine:

- Concessione edilizia in variante n. 34/64, rilasciata il 05/11/1964 (Allegato 4.2);
- Autorizzazione di abitabilità n. 55, rilasciata il 13/07/1966, per il piano terra, piano rialzato e piano primo (Allegato 4.3);
- Concessione edilizia n. 498/67, rilasciata il 25/01/1968 prot. n. 9701, per sopraelevazione (Allegato 4.4);
- Concessione edilizia in sanatoria n. 252/B, rilasciata il 11/10/1986, trattasi di intervento di ristrutturazione, ampliamento e parziale cambio di destinazione d'uso con modifiche estetiche e di piazzamento per fabbricato ad uso albergo, nonché richiesta di rilascio di abitabilità (Allegato 4.5);
- Autorizzazione edilizia n. 33/86, rilasciata il 29/10/1986 con prot. n. 16581, per la realizzazione di pensilina (Allegato 4.6).

Infine per l'immobile è stata presentata la Segnalazione certificata di inizio attività n. 366, registrato all'Albo Pretorio il 24/06/2021 prot. n. 17530, avente oggetto opere interne e lavori di demolizione di opere difformi. (Allegato 4.7)

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:



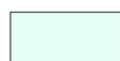
 AUC.Tm - Ambiti della fascia a mare (art.2.10)

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 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 dimensione 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 turistico-ricettive 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 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 P£ nella misura indicata art. 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, pertanto viene stimato nella sua condizione attuale.

11. CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E SUE CARATTERISTICHE

La tabella che segue riepiloga, per ogni ambiente, la superficie reale e quella commerciale (fittizia) dell'unità immobiliare che, nel suo complesso, può essere arrotondata a **1.727 m² di superficie commerciale**.

Porzioni coperte	Parametro	Valore reale/ mq	Coefficiente mercantile	Superficie commerciale
Piano terra	Sup. reale lorda	292,31	1,00	292,31
Piano primo	Sup. reale lorda	286,70	1,00	286,70
Piano secondo	Sup. reale lorda	298,61	1,00	298,61
Piano terzo	Sup. reale lorda	298,61	1,00	298,61
Piano quarto	Sup. reale lorda	298,61	1,00	298,61
Piano quinto (copertura)	Sup. reale lorda	94,00	1,00	94,00
Portico	Sup. reale lorda	92,16	0,60	55,30
Balconi, terrazzi, verande	Sup. reale lorda	257,03	0,30	77,11
Corte	Sup. reale lorda	260,78	0,10	26,08
TOTALI	Sup. reale lorda	2178,81	Superficie Commerciale (mq)	1727,32

La struttura alberghiera è dotata in totale di **38 camere** utilizzabili per l'esercizio alberghiero, di cui **7 singole, 16 doppie e 15 triple, per un totale di 84 posti letto.**

12. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Caratteristiche strutturali:

- Strutture verticali: tipologia: misto conglomerato cementizio armato e muratura.
Solai: tipologia: Latero cemento.
Copertura: tipologia: piana.
Balconi: tipologia: conglomerato cementizio armato con parapetto in ferro, condizioni: buono.
Terrazzi: tipologia: pavimentazione in gress e parapetto in ferro, condizioni: buono.

Componenti edilizie e costruttive:

- Cancello pedonale: tipologia: a battente in ferro, condizioni: buono.
Cancello carrabile: tipologia: cancello scorrevole in ferro, condizioni: buono.
Infissi esterni: tipologia: anta doppia e singola a battente; materiale: alluminio e vetro; protezione: tapparella avvolgibile, condizioni: buono.
Infissi interni: tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buono.
Pareti esterne: materiale: blocchi forati in laterizio, rivestimento: intonaco di cemento e verniciatura, condizioni: buone.
Pavim. Esterna: materiale: piastrelle di ceramica, condizioni: buono.
Pavim. Interna: materiale: piastrelle di ceramica e mattonelle in gress, condizioni: buono.
Rivestimento: ubicazione: cucina e bagno, condizioni: discrete, altezza rivestimento: varia.
Portone di ingresso: tipologia: ad anta doppia battente, materiale: alluminio e vetro, condizioni: buone.

Impianti:

Antenna:	tipologia: parabola, condizioni: buone.
Antincendio:	tipologia: estintori e allarme sonoro, condizioni: buone.
Ascensore:	tipologia: funi, condizioni: buone.
Condizionamento:	tipologia: condizionatore a parete e cassetta da incasso, localizzazione: nelle camere e nella sala da pranzo, condizioni: buone.
Gas:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: metano, condizioni: buone (non direttamente verificate).
Elettrico:	tipologia: sottotraccia, tensione: 220 V, condizioni: buone.
Energia solare:	non presente.
Fognatura:	tipologia: separata, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: sufficienti (Non direttamente verificate).
Idrico:	tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di: tubi in ferro zincato, condizioni: buone.
Telefonico:	presente: sottotraccia, condizioni: buone.
Termico:	tipologia: non esistente.

Pertinenze esterne: Presente corte pavimentata.

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

Sub. 1	Sup. netta (calpestabile)	Altezza	Esposiz.	Condizioni
Piano terra	247,82	2,20 – 2,36	Non signif.	Buono
Piano primo	241,97	3,40	Non signif.	Buono
Piano secondo	246,94	3,11	Non signif.	Buono
Piano terzo	245,77	3,02	Non signif.	Buono
Piano quarto	245,77	3,02	Non signif.	Buono
Piano quinto	74,73	2,66	Non signif.	Buono
Portico	92,16	/	Non signif.	Buono
Balconi, terrazzi, verande	257,03	/	Non signif.	Buono
Corte	260,78	/	Non signif.	Buono
TOTALE	1912,97			

La documentazione fotografica è allegata al numero 1.

13. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

13.1 Criterio di stima

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".

Si tratta di una supposizione teorica (mancando al momento della stima l'effettivo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Nel caso in oggetto l'immobile costituisce un edificio finalizzato alla ricezione 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 esistenti.

13.2 Andamento 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 numero 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.

13.3 Fonti 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 182/2019 - €/camera 26.000 Rimini località Viserbella; 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 negativo del mercato immobiliare specifico negli ultimi anni, si è stimato un prezzo specifico di **€/camera singola 12.500; €/camera doppia 22.000; €/camera tripla 25.000;**

13.4 Valutazione corpi

L'immobile oggetto di stima è dotato di 7 singole, 16 doppie e 15 triple per un valore complessivo di $7 \times 12.500 + 16 \times 22.000 + 15 \times 25.000 = 814.500$ € arrotondabile a 815.000 € che costituisce la stima del più probabile valore di mercato del bene se fosse libero alla vendita, considerando che i proventi derivanti dall'affitto della copertura per l'installazione dei ripetitori telefonici compensino esattamente il danno di immagine commerciale della presenza dei ripetitori all'attività alberghiera.

L'immobile è locato con un canone di 55.000 € fino al 9.10.2024, i canoni di tale affitto sono però già stati oggetto di cessione del credito a *** (Allegato 3.2) successivamente, fino al 9.10.2036 l'immobile è locato con un canone di 30.000 €/anno. Ma fino al 9.10.2027 il canone è già stato pagato a mezzo di pagherò cambiari già versati dalla *** alla ***. In sintesi, un eventuale acquirente, godrebbe fino al 9.10.2027 dei canoni dovuti all'affitto del coperto per l'installazione di ripetitori telefonici per 14.700 €/anno e dal 9.10.2027 al 9.10.2036 di tale cifra e del canone di locazione dell'immobile fissato in 30.000 €/anno. Lo scrivente stimatore ritiene che il corretto canone di locazione per l'immobile oggetto di stima sia di 55.000 €/anno, se si considerano validi anche per l'acquirente del bene i contratti d'affitto sopraccitati, con le scadenze e i canoni indicati, questi avrebbero un impatto sul valore di mercato dell'edificio pari alla capitalizzazione, ad oggi,

della differenza tra il canone di affitto di mercato stimato e quello effettivamente atteso fino al 9.10.2036 che applicando le usuali formule della matematica finanziaria ammonta a 220.000 €.

13.5 Adeguamenti e correzioni della stima

Valore di stima del più probabile valore di mercato del bene oggetto del lotto di vendita considerato libero al momento della vendita **€ 815.000,00**

Riduzione del valore del **10%** dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti **- € 81.500,00**

Riduzione del valore di mercato in considerazione del fatto che il bene è locato fino al 9.10.2036 alle seguenti condizioni, fino al 9.10.2027 canoni dovuti all'affitto del coperto per l'installazione di ripetitori telefonici per 14.700 €/anno e dal 9.10.2027 al 9.10.2036 tale cifra e canone di locazione dell'immobile fissato in 30.000 €/anno. Con un minor valore dei canoni rispetto al canone medio stimato attualizzato all'oggi di 220.000 €.

13.6 Prezzo base d'asta del lotto

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita considerato libero al momento della vendita, ridotto per le caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti **€ 735.000,00 (settecentotrentacinquemila/00)**.

Valore arrotondato da porre a base d'asta del lotto di vendita considerato gravato dai contratti di affitto di azienda sopracitati fino al 9.10.2036, considerando la riduzione di valore di mercato a oggi per i canoni di affitto previsti inferiori alla media di mercato, ridotto per le caratteristiche della vendita coattiva e per assenza di garanzia per vizi occulti **€ 515.000,00 (cinquecentoquindicimila/00)**.

La presente relazione si compone di pagine 13 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**
 - 2.4 Elaborato planimetrico**
- 3. Documentazione agenzia del territorio:**
 - 3.1 Dichiarazione Agenzia delle Entrate**
 - 3.2 Certificazioni Ipocatastali**
- 4. Documentazione edilizia.**
 - 4.1 Concessione edilizia n. 435.63 prot. n. 8572**
 - 4.2 Concessione edilizia in variante n. 34/64**
 - 4.3 Abitabilità n. 55 del 1966**
 - 4.4 Concessione edilizia n. 498.67**
 - 4.5 Concessione edilizia in sanatoria n. 252B.86**

4.6 Concessione edilizia n. 33.86 prot. n. 16581

4.7 Scia in sanatoria 366.21 prot. n. 17530

5. Altra documentazione:

5.1 Titolo di provenienza

5.2 Contratti di locazione

8. Attestato di Prestazione energetica

Relazione creata in data 18/01/2023
Codice documento: EI 96-2022

Il perito
Ing. Marco Manfroni

