
TRIBUNALE DI RIMINI

1

Liquidazione Giudiziale

N. L.G. 000013/2023

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Dott. Roberta Pattini
Iscritto all'Albo della provincia di Forlì Cesena Rimini al N. 342
Iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. PTTRRT77R64H294B - P.Iva 03641670405

Con studio in Rimini (Rimini) Via Zanella n.8
Telefono: 0541386883
Cellulare: 3383998390
E-mail: agr.pattini@gmail.com

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

PREMESSA

Si premette che:

1. con atto notificato in data 06/06/2022, l'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini ha proceduto al pignoramento immobiliare, in danno della societàa garanzia del credito della, relativamente alla quota di piena proprietà dell'unità immobiliare identificata al Foglio 5, particella 289, subalterno 5, del Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina (Trazione Rep. 6875_Reg. 10133 del 24/06/2022);
2. in data 09/08/2022 la sottoscritta veniva nominata quale esperto per la stima dei beni pignorati, in relazione alla Procedura Esecutiva R.G.E. 102-2022;
3. in data 24/10/2023 la sottoscritta depositava Relazione di Stima;
4. segue sentenza di apertura della procedura giudiziale, trascritta in data 28/06/2023 all'art. 7052, in virtù di atto del Tribunale di Rimini del 23/03/2023, rep. 28/2023
5. in sede di Udienza, in data 15/12/2023, il G.E. incaricava la scrivente di redigere approfondimenti in merito alla divisibilità o all'opportunità di vendita congiunta, con estensione del pignoramento sul sub. 6 di cui alla particella 289 del Fg. 5 del Comune di Bellaria Igea Marina, posto in adiacenza al bene oggetto del pignoramento originario, in proprietà alla medesima ditta
6. in data 16/01/2024 lo scrivente depositava "Approfondimenti". In tale documento, si precisava che gli immobili edificati sulla particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Bellaria Igea Marina Fg. 5 con il n. 299, risultano comporre una struttura unica costituita da un albergo e n. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa edificate in aderenza, oltre ad una piccola area urbana, precisamente:
 - Sub. 5, categoria D/2, posto al piano S1– T–1–2–3–4–5, Rendita: € 13.427,88;
 - Sub. 6, categoria A4, posto al piano S1 – 1, Rendita: € 340,86;
 - Sub. 7, categoria A3, posto al piano T – 1, Rendita: € 484,18;
 - Sub. 8, Area urbana, posta al piano T;
 - Sub. 9, B.C.N.C. ai subb. 5, 6, 7 e 8.Considerando la promiscuità delle u.i, nell'ottica di una vendita e di un migliore realizzo è stato indicato di creare un unico cespite, da inserire nella procedura fallimentare, comprendente tutte le unità presenti nella particella;
7. In data 22/11/2024 il Curatore Fallimentare Dr. Baschetti Gabriele, conferiva formale incarico in merito alla redazione della perizia di valutazione dei beni immobili di cui al Fg. 5, part 289, subb. 6-7 e 8, al fine di comporre un Lotto Unico con il già periziato complesso alberghiero.

Pertanto, lo scrivente si pregia di redigere perizia unica e integrativa.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

**Beni in Bellaria – Igea Marina (Rimini) Via Spalato n. 12
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE:

- A. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Via Spalato n. 12 a Bellaria-Igea Marina (RN).

L'immobile ad uso alberghiero, posto fronte mare con accesso diretto alla spiaggia, classificato 2 stelle, è stato costruito in più fasi a partire dagli anni '50. La struttura risulta autonoma, ma edificata in aderenza a n. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa.

Si sviluppa in n. 5 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interne e serviti da un ascensore. Il piano seminterrato ospita i locali di servizio quali dispensa, ripostiglio, vano centrale idrica e cantina. Al piano terra vi è l'ingresso con soggiorno, la zona uffici con bagno e la sala da pranzo con cucina. Dal soggiorno si accede alla corte pertinenziale della struttura che versa direttamente sul mare. Dal primo al quarto piano, sono ubicate le camere da letto. Al quinto piano vi è un vano tecnico ascensore. L'immobile non dispone di parcheggio privato.

Si precisa che l'albergo presenta difformità edilizie e, ad oggi, risulta in stato inattivo a seguito comunicazione di cessata attività della Struttura Ricettiva a far data da gennaio 2020. La licenza pertanto NON sarà più autorizzabile in base ai precedenti requisiti. Si renderà necessaria la richiesta di nuova autorizzazione con verifica della consistenza e della nuova capacità ricettiva, in ottemperanza alle vigenti Normative. (vedi paragrafo 4.3 "Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale" e paragrafo 5. "Altre informazioni per l'acquirente").

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa mq 1.700.

Identificato in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 p.lla 289 sub. 5**, categoria D/2, posto al piano S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4 - 5, Rendita: € 13.427,88 (Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Fg. 5 p.lla 299).
Derivante da: Variazione nel classamento del 25/06/2009 Pratica n. RN0097391 in atti dal 25/06/2009 – Variazione di Classamento (n. 12992.1/2009);
- **Terreni: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 p.lla 299**, qualità ENTE URBANO – Partita Speciale 1, Superficie 924 mq.
(Particella corrispondente al Catasto Fabbricati: Comune di Bellaria Igea Marina Fg. 5 part. 289).
Derivante da: Tipo Mappale del 20/02/2003 Pratica n. 11167 in atti dal 20/02/2003 (n. 362.1/2003).

L'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 risulta nella classe di appartenenza energetica C, in corso di validità fino al 14/05/2030. L'attestato di prestazione energetica è allegato al n. 4.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile ad uso abitativo, sito in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da sala da pranzo, tre camere, di cui due attualmente utilizzate come cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un balcone posto fronte strada. L'unità risulta accessibile con scala interna in partenza dall'appartamento posto al piano terra (sub.7 – corpo C).

Completano la proprietà tre locali cantina posti al piano seminterrato, accessibili da scala in collegamento con altra unità sub. 5 (corpo A).

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 160**.

Identificati in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 p.lla 289 sub. 6**, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, posto al piano S1 – 1, Rendita: € 340,86, Superficie totale 112 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 109 mq; Derivante da: Variazione del 27/01/1999 in atti dal 27/01/1999 – Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni Albergo Abitazione (n. C00476.1/1999).

Attestato di prestazione energetica (APE) non presente nel relativo catasto (SACE).

- C.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile ad uso abitativo, sito in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di appartamento posto al piano terra e primo/ammezzato. Al piano terra vi è un ingresso con scala che conduce al piano primo (accesso sub 6 – corpo B), un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, uno studio, un disimpegno e un bagno, nonché una tavernetta unicamente accessibile dalla corte esterna posta fronte strada, quest'ultima con possibilità di parcheggio.

Da scala interna si accede al piano primo/ammezzato ove vi è un locale studio.

Completa la proprietà una ulteriore corte posta sul retro del fabbricato accessibile dal locale tavernetta e direttamente in continuità con il sub 8 (ente urbano comune a tutti i sub-corpo d) e con il sub 6 (corpo b). In tale corte è presente un locale wc.

Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 125**.

Identificati in Catasto:

- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 p.lla 289 sub. 7**, categoria A/3, posto al piano T – 1, Rendita: € 484,18, Superficie totale 171 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 165 mq. Derivante da: Variazione del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 – Divisione Ampliamento (n. C00452.1/1999). Segue Variazione nel Classamento del 25/06/2009 pratica n. RN0097356 in atti dal 25/06/2009 (n. 12957.1/2009).

Attestato di prestazione energetica (APE) non presente nel relativo catasto (SACE).

- D. Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 area urbana, sita in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di area urbana di mq 9 posta al piano terra a confine con il sub. 5 e il sub. 7

- **Fabbricati: Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 p.lla 289 sub. 8,** categoria F/1, posta al piano T, Consistenza 9 mq.
Derivante da: Variazione del 26/01/1999 in atti dal 26/01/1999 – Divisione Ampliamento (n. C00452.1/1999). Segue Variazione toponomastica del 14/02/2024 pratica n. RN0010630 in atti dal 14/02/2024 (n. 10630.1/2024).

Risulta Bene Comune Non Censibile il sub 9 di cui al Fg. 5 part. 289, comune ai subb. 5 (albergo), 6 (abitazione di tipo popolare), 7 (abitazione di tipo economica) e 8 (area urbana).

La presente relazione viene redatta in base alla situazione rilevata in occasione degli accessi eseguiti nelle date 08/05/2023, 19/06/2023, 14/09/2023, 15/01/2024, 05/02/2025 e 03/06/2025.

FORMA GIURIDICA:

-: Società in accomandita semplice - **Cessata** (Visura camerale estratta in data 11/09/2025 allegata al n. 5);
-: deceduto in data 16/02/2022 Dichiarazione di successione trascritta in data 23/10/2024 al rep. 10975 e reg. 15212.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

<u>Caratteristiche zona:</u>	Residenziale, turistica (normale) a traffico locale con difficoltà di parcheggio.
<u>Servizi della zona:</u>	Strutture ricettivo-turistiche (ottimo), Strutture balneari (ottimo) Farmacie (buono), Negozi al dettaglio (buono), Ristoranti (buono), Supermercato (buono), Centro Sportivo (buono), Scuola secondaria (buono). La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;
<u>Caratteristiche zone limitrofe:</u>	Residenziali/turistiche. I principali centri limitrofi sono Rimini, RSM; le attrazioni paesaggistiche presenti sono la Riviera Adriatica e le colline della Val Marecchia; le attrazioni storiche presenti sono i Musei della città di Rimini e della Repubblica di San Marino.
<u>Collegamenti pubblici (km):</u>	Aeroporto (22,0), autobus (0,3), autostrada (7,6), ferrovia (0,6).

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

3. STATO DI POSSESSO:

L'immobile di cui al Fig. 5 part. 289 sub 5 (albergo) risulta nella disponibilità del Curatore Fallimentare, mentre le due unità immobiliari (appartamenti) di cui al Fig. 5 part 289 sub 6 e sub 7 risultano occupate da terzi senza titolo.

In data 30/11/2022, lo scrivente inoltra richiesta all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di affitto e/o locazione insistenti sull'immobile in oggetto. L'Ente, a seguito della richiesta presentata, protocollata al n. 95487, rispondeva quanto segue: "... è stato riconosciuto un contratto di affitto d'azienda che ricomprende anche l'immobile da voi indicato. Tale contratto risultava valido per la sola stagione 2020 e non risulta esser stato prorogato". Forniva pertanto gli estremi di tale atto, quali: 'Contratto di affitto di ramo d'azienda' - data stipula: 20/05/2020 – contratto registrato presso l'Ufficio Territoriale di Cesena (TGJ) in data 11/06/2020 n. 4066, serie 1T – data fine affitto: 15/10/2020.

Risposta allegata al n. 5 al termine della presente relazione.

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 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di contro, a firma del Notaio Zio Umberto in data 07/04/2006 ai nn. 103427/11704, **iscritta a Rimini in data 11/04/2006 ai Rep. 1697_Reg. 6773;**

Importo Ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.440.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina al **Fig. 5 p.lla 289**.

Documenti correlati:

- **Annotazione Rep. 1939 – Reg. 13342 iscritta a Rimini in data 20/08/2008 (quietanza e conferma)**, a firma del Notaio Zio Umberto in data 31/07/2008 ai nn. 106428/13409, a favore di contro
- **Iscrizione Rep. 2448 – Reg. 9584 iscritta a Rimini in data 17/06/2008: Iscrizione Volontaria (Attiva)** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di contro, a firma del Notaio Zio Umberto in data 04/06/2008 ai nn. 106232/13308, **iscritta a Rimini in data 17/06/2008 ai Rep. 2448_Reg. 9584;**

Importo Ipoteca: € 800.000,00

Importo Capitale: € 1.440.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina al Fg. 5 p.lla 289 sub. 5.

Alla sezione D della presente nota di Iscrizione viene precisato quanto segue: “... *La presente a rettifica dell'iscrizione ipotecaria dell'11 aprile 2006 art. 1697, per contratto di mutuo fondiario del 7 aprile 2006, rep. n. 103.427/11.704, registrato a Rimini il 7 aprile 2006 al n. 2802/IT. Premesso – che con atto a mio rogito in data 7 aprile 2006, rep. n. 103.427/11.704, registrato a Rimini il 7 aprile 2006 al n. 2802/IT, iscritto a Rimini l'11 aprile 2006 all'art. 1697, la “....., concedeva a titolo di mutuo fondiario alla parte mutuataria società “.....” la somma di euro 800.000,00 (...) – **che per mero errore materiale, nella individuazione catastale dell'immobile succitato veniva omessa l'indicazione del subalterno, il quale al N.C.E.U. di detto Comune risulta essere il sub. 5;** tutto ciò premesso e considerato parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono di rettificare il contratto di mutuo fondiario di cui sopra. Iscritto a Rimini l'11 aprile 2006 all'art. 1697, registrato a Rimini il 7 aprile 2006 al n. 2802/IT, nel senso che: - l'immobile oggetto di ipoteca è contraddistinto nel seguente modo: piena proprietà della seguente unità immobiliare denominata “Albergo la Bussola”, sito in Comune di Bellaria-Igea Marina (RN) Via Spalato n. 12 e precisamente: - albergo distinto al N.C.E.U - di detto Comune al foglio 5, particella 289/sub. 5, Z.C. 2, Cat. D/2, R.C. di € 13.427,88 (...) ...”.*

7

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di contro, a firma del Notaio Zio Umberto in data 19/12/2008 ai nn. 106955/13692, **iscritta a Rimini in data 23/12/2008 ai Rep. 4886_Reg. 20413;**

Importo Ipoteca: € 350.000,00

Importo Capitale: € 700.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina al **Fg. 5 p.lla 289 sub. 5.**

Iscrizione Volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di contro, **quale terzo datore di ipoteca**, a firma del Notaio Zio Umberto in data 23/04/2009 ai nn. 107513/13997, **iscritta a Rimini in data 28/04/2009 ai Rep. 1492_Reg. 7684;**

Importo Ipoteca: € 600.000,00

Importo Capitale: € 1.200.000,00

Tale ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina al **Fg. 5 p.lla 289 subb. 6 e 7 (oltre ad altro).**

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione (Attiva) a favore di
contro, a firma di Pubblico Ufficiale in data 03/03/2023 ai
nn. 2276/13723, **iscritta a Rimini in data 06/03/2023 ai Rep. 422_Reg. 3296;**
Importo Ipoteca: € 156.417,09
Importo Capitale: € 312.834,18
Tale ipoteca grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea Marina al **Fg. 5 p.lla 289 sub. 6.**

4.2.2. *Pignoramenti:*

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare a favore di
..... contro, a firma di Ufficiale Giudiziario, in
data 06/06/2022 ai nn. 1872/2022, **trascritto a Rimini in data 24/06/2022 ai
Rep. 6875_Reg. 10133.** Tale pignoramento grava sulla piena proprietà
dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria – Igea
Marina al **Fg. 5 p.lla 289 sub. 5.**

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

Costituzione di vincolo di destinazione a favore di **Regione Emilia
Romagna** contro, a firma del Notaio Zio Umberto in data
23/04/2009 ai nn. 107513/13997, trascritta a Rimini in data 28/04/2009 ai Rep.
4715_Reg. 7683.

Tale vincolo grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto
Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al **Fg. 5 p.lla 289 sub. 5.** Alla
sezione D della presente nota di trascrizione viene precisato quanto segue: “...
*La stessa parte mutuataria (ed i terzi datori d'ipoteca) in funzione della
richiesta di agevolazione inviata al citato consorzio, hanno preso atto del
divieto, sancito dalla Legge, di mutuare la destinazione delle opere e dei beni
realizzati con il Contributo Regionale fino all'estinzione del finanziamento,
impegnandosi ad osservare tutte le disposizioni di Legge e ad ottemperare a
loro spese alla pubblicazione del Vincolo relativo previsto dall'art. 17 della
Legge Regionale Emilia Romagna 23 dicembre 2002 n. 40 a corredo della
nota di Iscrizione Ipotecaria. Autorizzano pertanto il competente conservatore
dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini a
trascrivere detto vincolo sul seguente bene di proprietà della società
“.....”, sito in Comune di Bellaria-Igea marina (RN), Via Spalato
n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 5, particella 289/sub. 5,
ZC 2, Cat. D2, (...), con pieno esonero di responsabilità al riguardo. La parte
mutuataria si assume inoltre l'obbligo di segnalare alla Banca con
sollecitudine ogni variazione materiale e giuridica sia della destinazione
dell'investimento finanziato sia nell'attività certificata della propria impresa
che dovesse intervenire fino all'estinzione del finanziamento ...”.*

Sentenza di apertura della Procedura di Liquidazione Giudiziale a favore di **Massa dei Creditori della Liquidazione giudiziale di**, a firma del Tribunale di Rimini in data 23/03/2023 ai nn. 28/2023, trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai Rep. 7052_Reg. 10090.

Tale sentenza grava sulla piena proprietà in testa alla Società
dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria- Igea Marina al **Fg 5 p.lla 289 sub. 5, sub. 6, sub. 7 e sub. 8 oltre ad altro**. Alla sezione D della presente nota di trascrizione viene riportato quanto segue: "... Il socio accomandatario è deceduto in data 16/02/2022. Con sentenza n. 28/2023 pubblicata il 31/03/2023 rep. n. 33/2023 del 31/03/2023 il Tribunale di Rimini (...) dichiara l'apertura della liquidazione giudiziale nei confronti di , CF , in persona del curatore speciale, con sede in Bellaria-Igea Maria, Via Spalato n. 10, ed avente ad oggetto attività di conduzione diretta o indiretta di aziende alberghiere; nonché del socio illimitatamente responsabile, CF:

.....
deceduto il 16/02/2022; nomina Giudice Delegato la Dottoressa Francesca Miconi e curatore il Dott. Gabriele Baschetti ...".

Annotazioni:

1. Annotazione n. 504 del 27/03/2025_Restrizione di beni;
2. Annotazione n. 505 del 27/03/2025_Restrizione di beni;
3. Annotazione n. 574 del 04/04/2025_Restrizione di beni;
4. Annotazione n. 747 del 08/05/2025_Restrizione di beni;
5. Annotazione n. 1389 del 05/08/2025_Restrizione di beni.

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

Per la cancellazione delle formalità sopraindicate è prevedibile un costo di € 3.057,17 di cui € 2.057,17 per i diritti/imposte e € 1.000,00 per onorari (oltre Iva e oneri di legge), come riepilogato nella tabella che segue:

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo Totale
Ipoteca volontaria	€ 1.440.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 700.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	€ 1.200.000,00		€ 35,00	€ 35,00
Con. Amministrativa	€ 312.834,18	€ 1.564,17	€ 94,00	€ 1.658,17
Pignoramento Art. 8477			€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 2.057,17
Onorari	n. formalità	5	€ 200,00	€ 1.000,00
TOTALE GENERALE				€ 3.057,17

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità. Gli elenchi sintetici delle formalità, aggiornati al 30/04/2025 e 11/09/2025 sono allegati al numero 3.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia

Albergo – Fg. 5 – part. 289 – sub. 5

In base agli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi del 08/05/2023, 19/06/2023 e 14/09/2023, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati Fg. 5 p.lla 289, sub 5 (Albergo) risulta non conforme rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica depositata presso gli Archivi Comunali del Comune di Bellaria-Igea Marina, **Condono 3171/B del 30/09/1986, con Sanatoria rilasciata il 19/02/2003** "... Sanatoria delle Opere Abusive – Concessione edilizia – Art. 31 ss. Legge 28-02-1985, n. 47...".

Si premette che tale sanatoria risulta inerente sia all'immobile di cui al Fg. 5, part. 289 sub 5, albergo, che alle due u.i. di cui al Fg. 5 part. 289 sub 6 e sub 7, appartamenti, facenti parte del compendio oggetto di liquidazione giudiziale. Inoltre si evidenzia che è stata presentata, in data 30/06/2000 al prot. 6230/00/P, una pratica al Comando dei Vigili del Fuoco relativa "Adeguamento al D.M. 4-9-94 per la Prevenzione Incendi del Fabbricato ad Uso Albergo denominato La Bussola sito in Bellaria Via Spalato n. 12 – Posizione n. 27860 ", e conseguente Scia parziale prot. 11173 del 20/08/2019. Allegata a tale documentazione vi è la tavola unica con l'indicazione delle varie opere inerenti la prevenzione incendi tra cui la compartimentazione della scala e del vano cucina. Anche tale rappresentazione risulta non conforme allo stato di fatto riscontrato.

Nello specifico si rilevano le seguenti difformità rispetto al Condono sopra citato:

Piano Terra

- È stata realizzata una zona filtro, con porta Rei, tra la sala da pranzo e il locale soggiorno;
- Risulta variato l'accesso al vano cucina, ora permesso con una unica porta Rei;
- Nel locale soggiorno è stato creato un ripostiglio, a mezzo pareti in cartongesso, in aderenza al vano ufficio e il vano "telefono" è stato collegato al vano wc con funzione di anti bagno;
- La scala di collegamento con il piano interrato, posta nella veranda fronte mare, esterna al soggiorno, è stata demolita e realizzato un solaio di chiusura. La portafinestra, tra detta scala e l'esterno, è stata tamponata in parte e realizzata una finestra. Sono presenti scarichi (non collegati) si ritiene atti alla nuova realizzazione di un ulteriore vano wc in tale zona;
- Esternamente, sul patio fronte mare, è stata realizzata una "pergo-tenda" a 3 campate con struttura in alluminio e tenda retrattile in PVC. Da un lato ancorata al fabbricato, dall'altro sostenuta da pali verticali (12 cm x 12 cm). La superficie complessiva è pari a circa 36 mq, con altezza massima 3,00 m e minima 2,38 m;

Piano Seminterrato:

Per effettuare la rilevazione sono state riscontrate difficoltà vista la presenza di ingombranti e scarsa illuminazione. Rispetto all'elaborato di condono sono state rilevate modifiche nelle aperture finestrate nonché l'esistenza di un setto divisorio nel ripostiglio lato mare, che nella tavola risultava, insieme ad altri, oggetto di demolizione.

Vano scale di collegamento ai piani:

Si premette che nella tavola autorizzativa del Condono, il collegamento dal piano terra al piano terzo avveniva mediante un corpo scala a rampa doppia, mentre dal piano terzo al piano quarto avveniva mediante un differente corpo scala a rampa singola.

- A tutt'oggi il collegamento dal piano terra al piano quarto avviene mediante il corpo scala a rampa doppia, sopra citato, che risulta ulteriormente prolungato sino a tale livello, con realizzazione di un aumento volumetrico;
- Il corpo scala a rampa singola (tra terzo e quarto piano) è stato demolito e la foratura del piano è stata tamponata mediante realizzazione di un solaio;
- Il vano scale, inoltre, risulta compartimentato come previsto dalla normativa Antincendio, infatti i corridoi di accesso alle camere da letto sono separati tramite parete e porte Rei.

Piano Primo:

- Il numero di camere risulta **variato**, nella tavola di condono sono rappresentate n. 15 stanze, di cui n. 9 con bagno esclusivo e le restanti n. 6 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano; allo stato attuale il numero di camere è sceso a n. 13 stanze, tutte con bagno esclusivo a mezzo modifiche interne nei setti divisorii;
- I bagni al piano sono stati eliminati;
- Sono stati ricavati balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato, utilizzando porzioni del terrazzo identificato come "terrazzo non accessibile";
- Nella tavola sono evidenziati due collegamenti/porte tra il sub 5 e il sub 6 ad oggi tamponati.

Piano Secondo:

- Il numero di camere risulta **invariato**, nella tavola di condono sono rappresentate n. 16 stanze, di cui n. 14 con bagno esclusivo e le restanti n. 2 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano. Allo stato attuale, i bagni al piano sono stati eliminati, sono variate le distribuzioni interne, risultano comunque n. 14 stanze provviste di bagno esclusivo e n. 2 stanze risultano collegate con utilizzo di un unico bagno;
- Sono stati ricavati balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato.

Piano Terzo:

- Il numero di camere risulta **invariato**, nella tavola di condono sono rappresentate n. 16 stanze, di cui n. 14 con bagno esclusivo e le restanti n. 2 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano. Allo stato attuale, i bagni al piano sono stati eliminati, sono variate le distribuzioni interne, risultano comunque n. 14 stanze provviste di bagno esclusivo e n. 2 stanze risultano collegate con utilizzo di un unico bagno;
- Uno dei due ripostigli al piano è stato accorpato ad una camera, utilizzando altresì una porzione di corridoio;
- E' stato implementato il numero di balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato, utilizzando la porzione di solaio denominata "pensilina non accessibile";
- La scala di collegamento con il piano quarto, come espresso sopra, è stata demolita e tamponata la foratura con un nuovo solaio.

Piano Quarto:

- Il numero di camere risulta **invariato**, nella tavola di condono sono rappresentate n. 8 stanze (n. 3 denominate "camera di servizio"), di cui n. 7 con bagno esclusivo e la restante con utilizzo di n. 1 bagno comune al piano. Allo stato attuale tutte le n. 8 stanze sono provviste di bagno esclusivo a mezzo modifiche interne nei setti divisorii;
- La scala di collegamento con il piano terzo, come espresso sopra, è stata demolita e tamponata la foratura con un nuovo solaio;
- Aumento volumetrico in corrispondenza del prolungamento del corpo scala a doppia rampa e in aderenza al vano ascensore. La copertura preesistente del piano terzo è stata smantellata per la creazione del nuovo volume e parte di essa è stata trasformata da tetto a due falde a solaio di copertura piano. La nuova copertura del volume è stata realizzata in travature di legno. Il solaio di sbarco della scala, da un lato, è stato collegato al corridoio del piano quarto attraverso una apertura nella muratura portante, dall'altro è stato utilizzato per creare un ripostiglio;
- La camera posta accanto al vano ascensore, riproponendo la disposizione dei piani sottostanti, è stata ampliata e collegata ad un vano ripostiglio, a mezzo apertura di varco nella muratura portante;
- La copertura non accessibile, ora ampliata notevolmente grazie all'intervento di demolizione del tetto a due falde, risulta utilizzata come "stenditoio". A questo lastrico solare si accede mediante porta-finestra posta sul corridoio di piano di fronte allo sbarco ascensore. Si rileva la presenza di un piccolo ricovero attrezzi in legno;
- La copertura realizzata per il nuovo volume, vista la forma a trapezio dello stesso, prevede uno sporto tale da creare una piccola pensilina di forma triangolare, dove, ad oggi, sono posizionati i macchinari di lavanderia.

In relazione alle difformità rilevate, lo scrivente ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Si premette che:

- all' Art. "2.6 Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Destinazioni d'uso", Comma 5.(P), del R.U.E., viene specificato quanto segue: "... *Negli interventi di cambio d'uso con o senza opere, di ristrutturazione, di nuova costruzione e di ampliamento, si applicano in generale i seguenti indici massimi:*

Uf < o = 0,70 mq di Sc/mq di Sf negli ambiti AUC.Tm ...".

A compendio di quanto sopra la D.A.L. n. 279 del 2010 definisce la Superficie Complessiva SC come "Somma della Superficie Utile e del 60% della Superficie Accessoria". Da un conteggio preliminare eseguito, si rileva che allo stato di fatto, la Superficie complessiva, risulta satura pertanto non sono ammessi aumenti di superficie utile e/o accessoria;

- all'art. 2.7 "Sistema insediativo consolidato della città turistica (AuC.Tm, AUC.Tc, AUC..Ti): destinazioni d'uso – interventi ammessi in generale", Comma 7.(P) – Ampliamento strutture alberghiere, pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, viene indicato che "... *Alle strutture alberghiere (...) è concessa una possibilità di deroga ai limiti dimensionali assegnando un diritto edificatorio una tantum strettamente finalizzato all'ampliamento della dotazione di servizi e camere ...*". Tale articolo però può essere attuato unicamente per interventi ex novo e non "in sanatoria", come nel caso preso in esame.

Visto quanto enunciato si ritiene che:

1. La realizzazione dei balconi al P1, P2 e P3, lato Via Spalato, non rappresentati nella tavola del Condono, risulta NON sanabile. Potranno essere mantenuti i solai ad uso pensilina, i quali, però, dovranno essere resi inaccessibili prevedendo l'installazione di ringhiere a filo finestra;
2. L'ampliamento del Vano scala realizzato al P4 e dei relativi ripostigli risulta NON sanabile. Occorrerà prevedere la messa in pristino. Tale intervento pertanto, renderà accessibile il P4 esclusivamente a mezzo utilizzo dell'ascensore, poiché la scala di collegamento originaria, tra il P3 e il P4, ad oggi non è più presente;
3. Lo stenditoio/lastrico solare al P4, ad oggi, ampliato altresì mediante la demolizione del solaio di copertura del P3, risulta NON sanabile e pertanto occorrerà impedirne l'accesso, facendolo tornare "copertura non accessibile" come da Condono.

Per quanto concerne le modifiche interne e/o prospettiche, si presume possano essere sanate presentando pratica in sanatoria, nulla osta sanitario, pratica di idoneità sismica e aggiornamento pratica di adeguamento opere antincendio, il tutto con oneri accessori, spese tecniche e relativi oneri fiscali a carico dell'acquirente. Invece, in riferimento alle installazioni esterne, in ottemperanza al Regolamento Tematico ai sensi dell'art. 1.5 comma 7 del R.U.E. vigente "Per l'installazione di elementi di arredo ed opere pertinenziali", si potrebbe ritenere sanabile:

- la "Pergo-tenda" presente al piano terra, richiedendo inoltre il nulla osta della Dogana Marittima nel rispetto dell'art. 5.5 del Codice della Navigazione.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Appartamenti – Fig. 5 – part. 289 – sub. 6 e sub 7

In base agli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi del 15/01/2024, 05/02/2025 e 03/06/2025, gli immobili di cui al Catasto Fabbricati Fig. 5 p.lla 289, sub 6 e sub 7 risultano *non conformi* rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica depositata presso gli Archivi Comunali del Comune di Bellaria-Igea Marina, **Condono 3171/B del 30/09/1986, con Sanatoria rilasciata il 19/02/2003** "... *Sanatoria delle Opere Abusive – Concessione edilizia – Art. 31 ss. Legge 28-02-1985, n. 47...*".

Si premette che le due unità immobiliari (sub 6 e sub 7) risultano collegate tra loro. L'accesso all'u.i. del piano primo (sub. 6) è possibile dall'ingresso comune con scala di collegamento, posto al piano terra, facente parte della consistenza dell'u.i. di cui al sub 7.

Difformità sub 7:

- L'appartamento presenta piccole modifiche interne di lieve entità;
- Il locale tavernetta non si presenta come un ambiente unico ma, attraverso la realizzazione di pareti divisorie, sono stati ricreati due vani e un bagno. È stata tamponata una porzione di vetrata prospiciente la corte interna lasciando un varco per l'uscita;
- Allo stato dei luoghi l'accesso alla tavernetta avviene mediante basculante, nell'elaborato grafico, invece, viene rappresentata una parete con porta e finestra;
- A copertura della corte posta sul retro è stata realizzata una tettoia (struttura precaria) in legno e lastre pvc, ora in parte demolita e tamponata da infisso scorrevole in alluminio e vetro;
- Al piano primo/ammezzato nel locale studio è stato realizzato un bagno. La finestra posta sul retro (lato sud-est) in parte è stata tamponata a ricrearne una di dimensioni ridotte a servizio del vano wc ricreato;
- La porzione di copertura piana del wc posto al piano terra nella corte è utilizzata come balcone al servizio di tale vano;
- Sulla porzione di copertura del vano scale di collegamento dal piano terra al piano primo/ammezzato sono stati realizzati gradini per l'accesso al solaio di copertura dello studio, indicato in tavola come "copertura non accessibile", ora utilizzato come terrazza;

Difformità al sub 6:

- Al piano seminterrato, per effettuare la rilevazione sono state riscontrate difficoltà vista la presenza di ingombranti e scarsa illuminazione;
- Al piano primo si rileva il cambio di destinazione d'uso di n. 2 vani da camera a cucina;
- È stato realizzato un vano wc utilizzando parte di superficie utile di una camera (ora ad uso cucina) e parte del vano sopra scala. In tale vano è stata aperto nella muratura portante un finestrotto (60x40 cm);
- È stato realizzato un solaio esterno, con funzione balcone, sul retro del fabbricato in uscita dalla camera (ora ad uso cucina) all'interno della quale la finestra è stata ampliata a "porta finestra". Il balcone, nello stato dei luoghi, risulta collegato ai gradini (realizzati sulla porzione di copertura del vano scale di collegamento dal piano terra al piano primo/ammezzato-sub 7) per accedere alla terrazza non legittimata (solaio copertura studio-sub 7).

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

In relazione alle difformità rilevate, lo scrivente ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale.

Facendo riferimento agli articoli sopra citati e in particolare considerando che la Superficie complessiva del lotto risulta satura, non sono sanabili le seguenti difformità:

- L'utilizzo dei vari solai di copertura a balcone e/o terrazza (sub. 7);
- Tettoia posta a copertura della corte (sub. 7);
- Realizzazione del balcone del piano primo (sub. 6);
- La realizzazione del locale wc aggiuntivo al piano primo dell'appartamento (sub. 6).

Per quanto concerne le modifiche interne e/o prospettiche, si presume possano essere sanate presentando pratica in sanatoria e relativa pratica di idoneità sismica, il tutto con oneri accessori, spese tecniche e relativi oneri fiscali a carico dell'acquirente.

Note: si evidenzia la presenza di una ulteriore tettoia non autorizzata, in assi e travetti di legno, posizionata a copertura della area urbana (corpo d).

In relazione a quanto ora esposto si ricorda che **l'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc...) rimane onere della parte interessata all'acquisto, e andrà comunque accertata presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.**

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato di fatto, riscontrato in occasione dei sopralluoghi risulta non conforme rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti.

Le difformità rilevate, descritte al precedente paragrafo, non vengono rappresentate. Visto quanto sopra si ritiene opportuno redigere, n. 1 pratica di tipo mappale, n. 3 pratiche Docfa di aggiornamento catastale con variazione dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni.

Se la S.V. lo riterrà opportuno e riterrà di autorizzarlo, si rende fin d'ora disponibile ad effettuare tali operazioni topografiche le quali possono approssimativamente quantificarsi con un importo di € 1.800,00 per oneri (oltre ad iva al 22% e cassa previdenziale al 4%) e un importo di € 478,00 per spese.

Si ricorda infine che i confini della particella 299 del Fg. 5 non sono stati verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Albergo – Fg. 5 – part. 289 – sub. 5

In data 21/11/2022, lo scrivente inoltrava richiesta all'ufficio SUAP, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Bellaria Igea Marina, al fine di ottenere copia di Licenza di Attività Alberghiera.

In data 12/12/2022, con Pratica 2022/LT_11596, lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Bellaria-Igea Marina inoltrava **DIA prot. 14785** del 28/05/2009 presentata dall'Impresa, “... per subingresso senza modifiche alla ditta, comprensiva di DIA ai fini igienico sanitari e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai fini della classificazione dell'esercizio alberghiero LA BUSSOLA ubicato in Via Spalato 12”.

In tale missiva, che si allega al n. 5, veniva inoltre specificato quanto segue:

“... Con prot. n. 34/2020 del 02/01/2020 è qui pervenuta Comunicazione per la cessazione dell'attività di struttura ricettiva alberghiera e Cessazione di Notifica Sanitaria (art. 6 Reg. CE n. 852/2004); successivamente a tale data non è pervenuta alcuna pratica per esercizio di attività nell'immobile di Via Spalato 12 che risulta quindi, allo stato attuale, non attivo (nessun'altra attività è stata esercitata nell'immobile dopo il 02/01/2020) ...”.

Dalla documentazione fornita si evinceva la capacità ricettiva dell'albergo calcolata in n. 95 posti letto, per un totale di n. 52 camere: n. 43 camere doppie (di cui n. 36 con bagno privato) e n. 9 camere singole (di cui n. 4 con bagno privato). Risultavano inoltre n. 12 camere senza bagno e n. 8 bagni comuni. La struttura, in relazione alle dotazioni presenti, veniva inserita nella classificazione degli alberghi “2 Stelle” di tipologia Stagionale.

Si evidenzia che a seguito della Cessazione dell'attività di struttura ricettiva alberghiera, avvenuta in data 02/01/2020, la licenza NON sarà più autorizzabile in base ai precedenti requisiti. Si renderà necessaria la richiesta di nuova autorizzazione con verifica della consistenza e della nuova capacità ricettiva, in ottemperanza alla vigente Normativa DGR n. 1017/2009 (e successive varianti) che ha modificato i requisiti e gli standard del precedente DGR n. 916/2007.

Infatti, in base a tale normativa, l'albergo ricade all'interno della categoria “a) Alloggi in alberghi di nuova autorizzazione (...) ...” prevedendo i seguenti requisiti di superfici/standard minimi:

Camere

- 8 mq per le camere ad un posto letto (incrementate a 9 mq per le strutture a 4 stelle, 4 stelle superior e 5 stelle);
- 14 mq per le camere a due posti letto (incrementate a 15 mq per le strutture a 4 stelle, 4 stelle superior e incrementate a 16 mq per le strutture a 5 stelle).

Bagni

“... I bagni devono essere delle seguenti dimensioni minime: 3 mq per le strutture ad 1 e 2 stelle ...”.

Altezza dei locali

“... L'altezza minima dei locali ad uso comune e di camere, suite, junior suite, e unità abitative con uso cucina è pari a 2,70 m per le camere da letto e i locali soggiorno, di 2,40 m per i bagni, le cucine e gli altri vani accessori. (...)”.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

La Normativa, in riferimento ai parametri e alle dimensioni indicate, ha inserito l'applicazione di una percentuale di tolleranza pari al 2%.

In relazione ai nuovi requisiti sopra indicati, con particolare riferimento alla necessità di ogni camera di disporre di bagno esclusivo (con dimensioni minime pari a 3 mq), **allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi (e relative modifiche interne esposte al precedente paragrafo 4.3.1 – Conformità urbanistico edilizia), risulterebbero autorizzabili n. 23 camere** di cui, in base ai requisiti di superficie, n. 16 camere singole e n. 7 camere doppie (con 30 posti letto). Si rende noto che n. 4 delle n. 23 camere complessive, e precisamente le stanze identificate con i numeri 212 e 213 (P2) e le stanze identificate con i numeri 312 e 313 (P3), risultano unite/collegate da un unico bagno, andando a costituire n. 2 camere effettive.

In totale sono state rilevate n. 53 camere:

- n. 23 (P1, P2, P3 e P4), come sopra precisato, paiono rispettare i requisiti minimi quindi autorizzabili ai fini della capacità ricettiva;
- n. 3 camere, identificate con i numeri 401, 407 e 408 (P4), presentano altezze inferiori a 2,70 m, pertanto non autorizzabili ai fini della ricettività (indicate come camere di servizio nel condono);
- n. 25 camere, i cui bagni in uso esclusivo presentano superfici che non soddisfano i requisiti minimi e pertanto, allo stato dei luoghi, non autorizzabili ai fini della capacità ricettiva.

A tal proposito si ritiene ragionevole evidenziare che, indicativamente, con modifiche interne nelle partizioni delle n. 25 camere esistenti, al fine dell'adeguamento degli standard minimi, si potrebbe raggiungere n. 48 camere totali (con 58 posti letto), restando invariata la Classificazione Alberghiera a "2 stelle".

In relazione a quanto ora esposto si ricorda che **l'effettivo calcolo della capacità ricettiva andrà comunque accertato presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.**

Rimane onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche presso i pubblici uffici.

Infine, si rileva la necessità di implementare la dotazione di servizi igienici a servizio dei locali comuni e di somministrazione, almeno uno per sesso.

Documento allegato al n. 5 al termine della presente relazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

Fg. 5 part. 289 sub. 5 e sub. 6 (ex sub 2, poi sub 3)

..... (1/1): **proprietaria dal 28/10/1983 ad oggi**, in forza di atto di Costituzione di Società, a firma del Notaio Tomaso Bosi in data 28/10/1983 ai nn. 1698/269, **trascritto a Rimini in data 16/11/1983 ai Rep. 5243_Reg. 6916.**

Con tale atto "... *Premesso che i fratelli,, e erano in comunione ereditaria, dipendente dalla successione legittima alla madre, deceduta il 10/12/1971 e alla successione legittima al padre, deceduto il 30/09/1980, ragione di un quarto ciascuno, sugli immobili di cui infra; - che detti signori erano soci, secondo le indicate quote della Società di fatto "Eredi" corrente in Bellaria/Igea-Marina, Via Spalato n. 10 (...), costituita a seguito della morte del padre loro; - che essi hanno inteso continuare in forma di Società in accomandita semplice l'attività alberghiera già svolta dai loro genitori e dalla Società di fatto suddetta (...); ciò premesso i fratelli, e hanno regolarizzato, a sensi L. 23.12.1982 n. 947, la Società di fatto "Eredi" costituendo la predetta Società* (...). Gli immobili conferiti sono i seguenti:

- 1) *Albergo "... " sito in Comune di Bellaria/Igea-Marina, Via (...);*
- 2) *Albergo denominato "La Bussola", sito in Comune di Bellaria/Igea-Marina, in Via Spalato n. 12, costituito da n. 4 piani fuori terra più un interrato ed un sottotetto, distinto al N.C.E.U. di detto Comune alla partita 160, foglio 5 con la part.la 289/sub. 2, Via Spalato n. 2, p. sott.T.1.2, Categ. D/2 (...).*

Fg. 5 part. 289 sub. 7, sub. 8 e sub. 9 (ex sub 4)

..... (1/1): **proprietario dal 18/01/2005 ad oggi**, in forza di atto di Compravendita, a firma del Notaio Zio Umberto, in data 18/01/2005 ai nn. 101396/10795, **trascritto a Rimini in data 25/01/2005 ai Rep. 704_Reg. 1177.** Con tale atto i Sig.ri e cedevano le rispettive quote di proprietà pari ad 1/3 ciascuno al Sig.

Alla sezione D del suddetto atto viene indicato "... si precisa che la particella 289/sub 9 è un B.C.N.C ...".

6.2. Precedenti proprietari:

Fg. 5 part. 289 sub. 5 e sub. 6 (ex sub 2, poi sub. 3)

..... (1/4), (1/4), (1/4) e (1/4): **proprietari da data antecedente il ventennio al 28/10/1983**, in forza di titoli ultraventennali (Denunzia nei passaggi per causa di morte del 30/09/1980 – UR Sede Rimini (RN) registrazione Volume 352 n. 64 registrato in data 28/09/1981 Successione Voltura 11355.1/1998, a seguito decesso del padre avvenuta in data 30/09/1980).

Fg. 5 part. 289 sub. 7, sub. 8 e sub. 9 (ex sub. 4)

..... (1/3), (1/3) e (1/3): **proprietari dal 19/03/1991 al 18/01/2005**, in forza atto di cessione di Diritti, atto del 19/03/1991 a firma di Pubblico Ufficiale Dr Gori, sede Cesena rep. n. 7969, Registrazione in data 02/04/1991 al n. 907 – Cessione di diritti, Voltura n. 5820.1/1991 in atti dal 20/01/1999;

..... (1/4), (1/4), (1/4) e (1/4): **proprietari da data antecedente il ventennio al 19/03/1991**, in forza di titoli ultraventennali (Denuncia nei passaggi per causa di morte del 30/09/1980 – UR Sede Rimini (RN) registrazione Volume 352 n. 64 registrato in data 28/09/1981 Successione Voltura 11355.1/1998, a seguito decesso del padre avvenuta in data 30/09/1980).

6.3. Cronistoria Catastale

Il compendio oggetto di liquidazione all'impianto meccanografico del 30/06/1987 era censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina:

- Fg. 5 p.lla 289 sub. 2 (D/2);
- Fg. 5 p.lla 289 sub. 1 (A/3)

Con VARIAZIONE in Soppressione del 05/05/1979, in atti dal 21/10/1987 – Altre Cause di Variazione (n. 2865.1/1979), gli immobili di cui al Fg. 5 p.lla 289 subb. 1 e 2 venivano soppressi originando:

- Fg. 5 p.lla 289 sub. 3 (D/2);
- Fg. 5 p.lla 289 sub. 4 (A/3);

Con VARIAZIONE in Soppressione del 27/01/1999, in atti dal 27/01/1999 – Variazione – Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interno – Albergo Abitazione (n. C00476.1/1999), **l'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 sub. 3 veniva soppresso originando:**

- **Fg. 5 p.lla 289 sub. 5 (D/2);**
- **Fg. 5 p.lla 289 sub. 6 (A/4);**

Con VARIAZIONE in Soppressione del 26/01/1999, in atti dal 26/01/1999 – Variazione – Divisione Ampliamento (n. C00452.1/1999), **l'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 sub. 4 veniva soppresso originando:**

- **Fg. 5 p.lla 289 sub. 7 (A/3);**
- **Fg. 5 p.lla 289 sub. 8 (F/1);**
- **Fg. 5 p.lla 289 sub. 9 (B.C.N.C);**

VARIAZIONE nel Classamento del 25/06/2009 – Pratica RN0097356 in atti dal 25/06/2009 _ Variazione di Classamento (n. 12957.1/2009)_(riferimento Sub 7).

VARIAZIONE nel Classamento del 25/06/2009 – Pratica n. RN0097392 in atti dal 25/06/2009 _ Variazione di Classamento (n. 12993.1/2009)_(riferimento Sub 6).

VARIAZIONE nel Classamento del 25/06/2009 – Pratica n. RN0097391 in atti dal 25/06/2009 – Variazione di Classamento (n. 12992.1/2009)_(riferimento Sub 5).

VARIAZIONE Toponomastica del 14/02/2024, Pratica n. RN0010626 in atti dal 14/02/2024 VARIAZIONE TOPONOMASICA (n. 10626.1/2024)_(riferimento Sub 6).

VARIAZIONE Toponomastica del 14/02/2024, Pratica n. RN0010630 in atti dal 14/02/2024 VARIAZIONE TOPONOMASICA (n. 10630.1/2024)_(riferimento Sub 8).

20

L'ENTE URBANO di cui al Catasto Terreni del Comune di Bellaria-Igea Marina al Fg. 5 p.la 299 deriva da:

All'Impianto Meccanografico del 09/04/1971 risultava Fg. 5 p.la 299 - Ente Urbano di Sup. 500 mq;

Con VARIAZIONE D'Ufficio del 05/05/1979 – Pratica 103533 in atti dal 27/08/2002 TM 27976/79 (n. 27976.1/1979) veniva variato/soppresso Il Fg. 5 p.la 299 costituendo: Fg. 5 p.la 299_ENTE URBANO di Superficie di 893 mq;

Con RIORDINO Fondiario del 01/01/2001_Pratica n. RN0130880 in atti dal 29/11/2012 15.DEM/1999 (n. 5803.1/2012) - variati i dati censuari per acquisizione tabella co.gi (costituzione sviluppi mappe demanio marittimo) ai soli effetti della conservazione degli atti del Catasto Terreni, diveniva Fg. 5 p.la 299_ENTE URBANO di Superficie 924 mq;

Seguono:

- Tipo Mappale del 20/02/2003 – Pratica n. 11167 in atti dal 20/02/2003 (n. 362.1/2003);
- Tipo Mappale del 20/02/2003 – Pratica n. 11169 in atti dal 20/02/2003 (n. 363.1/2003).

7. PRATICHE EDILIZIE

P.E. n. 1354 del 1950: domanda presentata da e per costruzione di casa, piani 1, vani 8, stanze 4, acc. 4, uso Civile Abitazione. Concessione rilasciata in data 26/10/1950;

P.E. n. 526 del 1951: domanda presentata da per costruzione di casa, piani 1, vani 8, stanze 4, acc. 4, uso Abitazione. Concessione rilasciata in data 15/05/1951;

P.E. n. 1556 del 1954: domanda presentata da per ampliamento di casa, piani 3, vani 14, utili 6, acc. 8, uso Abitazione Civile. Concessione rilasciata in data 28/11/1954;

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

P.E. n. 1722 del 1955: domanda presentata da per ampliamento di fabbricato, piani 3, vani 53, utili 36, acc. 27 ad uso pensione. Concessione rilasciata in data 24/12/1955;

P.E. n. 148 del 1957: domanda presentata da per sovrizzo di fabbricato piani 1 vani 12, utili 8, acc. 4, uso Pensione; Concessione rilasciata in data 29/01/1957;

Abitabilità/Usabilità n. 57 del 1957: Con tale Pratica veniva comunicato che l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano di proprietà del Sig., risultava in conformità col progetto 1722;

P.E. n. 161 del 1961: domanda presentata da per sovrizzo di fabbricato piani 2 vani 34, utili 23, acc. 11, uso Pensione; Concessione rilasciata in data 05/10/1961;

P.E. n. 327 del 1961: domanda presentata da per ampliamento di fabbricato piani 1, ad uso Pensione; Concessione rilasciata in data 15/11/1961;

Abitabilità/Usabilità n. 175 del 1962: Con tale Pratica veniva comunicato che l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano di proprietà del Sig., risultava in conformità col progetto 161; Rilasciata in data 27/06/1962;

P.E. n. 389 del 1963: domanda presentata da per costruzione di proservizio piani 1, vani 1, utili 1, uso Proservizio; Concessione rilasciata in data 28/10/1963;

Abitabilità/Usabilità n. 116 del 1964: Con tale Pratica veniva comunicato che l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano di proprietà del Sig., risultava in conformità col progetto 148; Rilasciata in data 16/09/1964;

P.E. n. 322 _ prot. 8991 del 1966: domanda presentata da per sopraelevazione di proservizio piani 1, vani 1, utili 1, uso Studio; Concessione rilasciata in data 04/03/1966;

P.E. n. 430 _ Prot. 6212 del 1968: domanda presentata da per ampliamento di fabbricato piani 2, vano 8, utili 3, acc. 5 ad uso Albergo; Concessione rilasciata in data 13/08/1968;

Licenza di Costruire n. 387 _ Prot. 9873 del 1976: domanda presentata da tendente ad ottenere autorizzazione ad eseguire lavori di varianti interne all'appartamento del proprietario in un fabbricato. Concessione rilasciata in data 15/01/1977;

Sanatoria n. 5289 del 2003: domanda presentata in data 30/09/1986 al prot. 3171/B da Rilascio di concessione in sanatoria (Art. 31 ss. Legge 28/02/1985, n. 47) in data 19/02/2003, per: “... *Aumento di sup. utile, sup. non residenziale e volume, ristrutturazione edilizia, parziale cambio d'uso da albergo a civile abitazione, diverso posizionamento dello stabile, modifiche estetiche e alle altezze, il tutto a fabbricato destinato ad attività alberghiera denominata “La Bussola” e a civili abitazioni realizzate in Bellaria Igea Marina Via Spalato n. 10 ...*”.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Presso gli archivi Comunali nessuna altra pratica inerente all'immobile oggetto di esecuzione è stata rinvenuta. Il tecnico rilevatore non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

Descrizione **Struttura Alberghiera** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di immobile ad uso alberghiero, sito in Via Spalato n. 12 a Bellaria-Igea Marina (RN).

L'immobile ad uso alberghiero, posto fronte mare con accesso diretto alla spiaggia, classificato 2 stelle, è stato costruito in più fasi a partire dagli anni '50. La struttura risulta autonoma, ma edificata in aderenza a n. 2 unità immobiliari a destinazione abitativa (corpo B e corpo C). Si sviluppa in n. 5 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interne e serviti da un ascensore. Il piano seminterrato ospita i locali di servizio quali dispensa, ripostiglio, vano centrale idrica e cantina. Al piano terra vi è l'ingresso con soggiorno, la zona uffici con bagno e la sala da pranzo con cucina. Dal soggiorno si accede alla corte pertinenziale della struttura che versa direttamente sul mare. Dal primo al quarto piano, sono ubicate le camere da letto e al quinto piano vi è un vano tecnico ascensore.

L'immobile non dispone di parcheggio privato.

L'intero fabbricato, nel complesso, risulta essere in sufficiente stato di conservazione ad eccezione del piano seminterrato che si presenta in pessime condizioni, con infiltrazioni e fenomeni di ristagno d'acqua, muffe e scostamenti d'intonaco. All'interno dei locali di tale piano è stata accertata la presenza di mobilio e ingombranti vari.

Le facciate dell'albergo presentano alcune aree interessate da fenomeni di distacco di intonaco e/o calcestruzzo, relativi a porzione dei cordoli dei balconi e del cornicione sommitale causate da ammaloramenti e scarsa manutenzione.

Si evidenzia inoltre che una porzione di copertura del piano terzo risulta crollata e riparata in economia con teli in pvc. Tale porzione di tetto è in parte di pertinenza dell'albergo (piano 2° e 3°) e in parte di pertinenza degli appartamenti (piano 1° e 2°). Tale problematica ha causato copiose infiltrazioni d'acqua con scrostamenti d'intonaco all'interno di due camere a livello del piano 3° (camere 313 e 314).

Ulteriori infiltrazioni sono state riscontrate a livello del piano 4°, rilevabili nel corridoio di piano e in corrispondenza dell'innesto della copertura dell'ampliamento del vano scale, con il fabbricato esistente.

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 30/03/2021 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 04/11/2021: l'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 del Catasto Fabbricati è inserito nella zona "AUC.Tm – Ambiti della fascia a mare" _ Norme tecniche ed indici: Art. 2.10 delle NTA del RUE;

Nel **PSC Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017, l'immobile risulta indentificato nella zona: "AUC.T – Ambiti urbani consolidati della città Turistica" _ Norme tecniche ed indici: Art. 57 delle NTA del PSC.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n. 5 part 289 sub. 5				
Piano seminterrato	Sup. reale lorda	163,00	0,50	81,50
Piano terra	Sup. reale lorda	358,00	1	358,00
Piano Primo	Sup. reale lorda	312,00	1	312,00
Balconi Piano Primo	Sup. reale lorda	18,50	0,30	5,55
Piano Secondo	Sup. reale lorda	368,00	1	368,00
Balconi Piano Secondo	Sup. reale lorda	18,50	0,30	5,55
Terrazzo Piano Secondo	Sup. reale lorda	38,00	0,30	11,40
Piano Terzo	Sup. reale lorda	368,00	1	368,00
Balconi Piano Terzo	Sup. reale lorda	25,00	0,30	7,50
Piano Quarto	Sup. reale lorda	183,00	1	183,00
Balconi Piano quarto	Sup. reale lorda	14,60	0,30	4,38
Piano Quinto	Sup. reale lorda	10,15	0,50	5,08
Corte pertinenziale	Sup. reale lorda	160,00	0,10	16,00
				1.725,96

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale pubblica accesso ai piani: Tipologia: doppia rampa, materiale: struttura in c.a. con rivestimento in pietra e parapetti in ferro verniciato, ubicazione: interna, condizioni: buone.

Compartimentazione: Rei 60

Balconi:

Materiale: parapetti in ferro zincato, condizioni: discrete;

Componenti edilizie e costruttive:

Piano Seminterrato

Vani tecnici/Servizi

Infissi esterni:

Tipologia: bocche di lupo, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio e inferriate, condizioni: scarse;

Infissi interni:

Assenti

Pavim. Interna:

Tipologia: Piastrelle miste, condizioni: insufficienti.

Piano terra

Porte d'ingresso:

Tipologia: Miste _ Doppia anta a battente con maniglione antipanico, materiale: telaio in alluminio e lastre in vetro, condizioni: buone / Doppia/Singola anta a battente, materiale: telaio in legno e lastre in vetro, condizioni: scarse;

Infissi esterni:

Tipologia: Miste _ a saracinesca, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, condizioni: buone / a vasistas, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, condizioni: sufficienti;

Infissi interni:

Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

Materiale: mattonelle in marmetta di graniglia, condizioni: buone e doghe in laminato, condizioni: discrete.

Pavim. Esterna:

Materiale: mattonelle in gres e palladiana, condizioni: buone/discrete.

Dal piano 1° al 4°

Camere clienti

Infissi esterni:

Tipologia: doppia anta a battente, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, protezione: tapparelle avvolgibili in PVC, condizioni: discrete;

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Infissi interni: Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: sufficienti;
Pavim. Interna: Materiale: mattonelle in grès, condizioni: discrete.
Impianti:
Climatizzazione estiva: Terminali - Split ai piani _ condizioni: non rilevabili.
Ascensore: Ascensore singolo, condizioni: non rilevabili.

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

PIANO INTERRATO	Sup. Netta mq	Condizioni
Ripostiglio 1	38,50	Scarse
Disimpegno	7,20	Scarse
Dispensa	19,80	Scarse
Centrale termica	23,50	Scarse
Cantina	38,00	Scarse
Vano scale	4,80	Scarse
PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Condizioni
Portico	27,07	Buone
Sala da pranzo	135,85	Buone
Soggiorno con veranda unita	115,00	Buone
Rip/Uffici	9,00	Buone
Antibagno	1,45	Buone
Bagno	2,30	Buone
Cucina	57,50	Buone
Pergo-Tenda	36,00	Buone
Vano scale	12,87	Buone
PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	46,55	Sufficienti
Camera 101	12,00	Sufficienti
Rip. Camera 101	7,20	Sufficienti
WC Camera 101	2,55	Sufficienti
Balconi Camera 101	2,60	Sufficienti
Camera 102	15,25	Sufficienti
WC Camera 102	3,20	Sufficienti
Balcone Camera 102	2,20	Sufficienti
Camera 103	12,10	Sufficienti
WC Camera 103	2,94	Sufficienti
Balcone Camera 103	2,20	Sufficienti
Camera 104	12,50	Sufficienti
WC Camera 104	2,68	Sufficienti
Balcone Camera 104	2,20	Sufficienti
Camera 105	11,65	Sufficienti
WC Camera 105	2,65	Sufficienti
Balcone Camera 105	2,20	Sufficienti
Camera 106	11,85	Sufficienti
WC Camera 106	4,70	Sufficienti
Balconi Camera 106	3,35	Sufficienti
Camera 107	13,20	Sufficienti
WC Camera 107	3,35	Sufficienti
Balcone Camera 107	1,15	Sufficienti
Camera 108	15,00	Sufficienti
WC Camera 108	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 108 (NON SANABILE)	1,18	Sufficienti
Camera 109	10,52	Sufficienti
WC Camera 109	2,45	Sufficienti
Balcone Camera 109 (NON SANABILE)	2,42	Sufficienti
Camera 110	13,25	Sufficienti
WC Camera 110	3,35	Sufficienti
Balcone Camera 110 (NON SANABILE)	2,58	Sufficienti

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Camera 111	11,50	Sufficienti
WC Camera 111	3,30	Sufficienti
Balcone Camera 111 (NON SANABILE)	2,60	Sufficienti
Camera 112	11,95	Sufficienti
WC Camera 112	4,68	Sufficienti
Balcone Camera 112	1,30	Sufficienti
Camera 113	10,95	Sufficienti
WC Camera 113	3,15	Sufficienti
Balcone Camera 113	1,30	Sufficienti
Ripostiglio di piano	3,70	Sufficienti
PIANO SECONDO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	50,00	Sufficienti
Camera 201	11,90	Sufficienti
Rip. Camera 201	6,95	Sufficienti
WC Camera 201	2,55	Sufficienti
Balconi Camera 201	2,60	Sufficienti
Camera 202	15,17	Sufficienti
WC Camera 202	3,30	Sufficienti
Balcone Camera 202	2,20	Sufficienti
Camera 203	12,10	Sufficienti
WC Camera 203	2,90	Sufficienti
Balcone Camera 203	2,20	Sufficienti
Camera 204	12,48	Sufficienti
WC Camera 204	2,68	Sufficienti
Balcone Camera 204	2,20	Sufficienti
Camera 205	11,63	Sufficienti
WC Camera 205	2,65	Sufficienti
Balcone Camera 205	2,20	Sufficienti
Camera 206	11,85	Sufficienti
WC Camera 206	4,70	Sufficienti
Balcone Camera 206	3,35	Sufficienti
Camera 207	13,45	Sufficienti
WC Camera 207	3,25	Sufficienti
Balcone Camera 207	1,15	Sufficienti
Camera 208	15,02	Sufficienti
WC Camera 208	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 208 (NON SANABILE)	1,15	Sufficienti
Camera 209	9,68	Sufficienti
WC Camera 209	2,40	Sufficienti
Balcone Camera 209 (NON SANABILE)	1,85	Sufficienti
Camera 210	10,65	Sufficienti
WC Camera 210	2,65	Sufficienti
Balcone Camera 210 (NON SANABILE)	2,09	Sufficienti
Camera 211	12,67	Sufficienti
WC Camera 211	2,56	Sufficienti
Balcone Camera 211 (NON SANABILE)	1,87	Sufficienti
Camera 212	9,90	Sufficienti
Camera 213	10,05	Sufficienti
WC Camera 212 + 213	3,86	Sufficienti
Camera 214	8,98	Sufficienti

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Rip. Camera 214	7,70	Sufficienti
WC Camera 214	3,45	Sufficienti
Terrazzo comune Camere 212, 213 e 214	36,70	Sufficienti
Camera 215	11,26	Sufficienti
WC Camera 215	4,86	Sufficienti
Balcone Camera 215	1,30	Sufficienti
Camera 216	10,80	Sufficienti
WC Camera 216	2,60	Sufficienti
Balcone Camera 216	1,30	Sufficienti
Ripostiglio di piano	1,12	Sufficienti
PIANO TERZO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	43,27	Sufficienti
Camera 301	11,70	Sufficienti
Rip. Camera 301	7,05	Sufficienti
WC Camera 301	2,70	Sufficienti
Balconi Camera 301	2,60	Sufficienti
Camera 302	15,60	Sufficienti
WC Camera 302	3,72	Sufficienti
Balcone Camera 302	2,20	Sufficienti
Camera 303	13,05	Sufficienti
WC Camera 303	2,80	Sufficienti
Balcone Camera 303	2,20	Sufficienti
Camera 304	11,93	Sufficienti
WC Camera 304	2,60	Sufficienti
Balcone Camera 304	2,20	Sufficienti
Camera 305	10,80	Sufficienti
WC Camera 305	2,60	Sufficienti
Balcone Camera 305	2,20	Sufficienti
Camera 306	11,85	Sufficienti
WC Camera 306	5,02	Sufficienti
Balcone Camera 306	3,35	Sufficienti
Camera 307	13,20	Sufficienti
WC Camera 307	3,08	Sufficienti
Balcone Camera 307	1,15	Sufficienti
Camera 308	16,05	Sufficienti
WC Camera 308	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 308 (NON SANABILE)	1,20	Sufficienti
Camera 309	9,35	Sufficienti
WC Camera 309	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 309 (NON SANABILE)	1,22	Sufficienti
Camera 310	12,90	Sufficienti
WC Camera 310	2,65	Sufficienti
Balcone Camera 310	1,67	Sufficienti
Camera 311	13,65	Sufficienti
WC Camera 311	2,55	Sufficienti
Balcone Camera 311	1,67	Sufficienti
Camera 312	10,30	Sufficienti
Balcone Camera 312 (NON SANABILE)	2,20	Sufficienti
Camera 313	10,75	Sufficienti
WC Camera 313 + 312	4,21	Sufficienti

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Balcone Camera 313	1,70	Sufficienti
Camera 314	9,12	Sufficienti
Rip. Camera 314	7,82	Sufficienti
WC Camera 314	3,30	Sufficienti
Balcone Camera 314	1,70	Sufficienti
Camera 315	11,05	Sufficienti
WC Camera 315	5,05	Sufficienti
Balcone Camera 315	1,30	Sufficienti
Camera 316	10,72	Sufficienti
WC Camera 316	2,90	Sufficienti
Balcone Camera 316	1,30	Sufficienti
Ripostiglio di piano	1,00	Sufficienti
PIANO QUARTO	Sup. Netta mq	Condizioni
Corridoio di piano	26,90	Sufficienti
Camera 401	15,30	Sufficienti
Rip. Camera 401	6,50	Sufficienti
WC Camera 401	3,00	Sufficienti
Balcone Camera 401	1,30	Sufficienti
Camera 402	13,80	Sufficienti
WC Camera 402	3,05	Sufficienti
Balcone Camera 402	2,20	Sufficienti
Camera 403	12,50	Sufficienti
WC Camera 403	1,98	Sufficienti
Balcone Camera 403	2,20	Sufficienti
Camera 404	11,80	Sufficienti
WC Camera 404	2,35	Sufficienti
Balcone Camera 404	2,20	Sufficienti
Camera 405	10,35	Sufficienti
WC Camera 405	2,50	Sufficienti
Balcone Camera 405	2,20	Sufficienti
Camera 406	11,95	Sufficienti
WC Camera 406	4,93	Sufficienti
Balcone Camera 406	3,35	Sufficienti
Camera 407	18,10	Sufficienti
WC Camera 407	3,20	Sufficienti
Balcone Camera 407	1,15	Sufficienti
Camera 408	12,17	Sufficienti
WC Camera 408	3,60	Sufficienti
Balcone Camera 408 (NON SANABILE)	1,25	Sufficienti
PIANO QUINTO	Sup. Netta mq	Condizioni
Vano tecnico /Ascensore	12	Sufficienti

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **B**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile ad uso abitativo, sito in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di appartamento posto al piano primo composto da sala da pranzo, tre camere, di cui due attualmente utilizzate come cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un balcone posto fronte strada. L'unità risulta accessibile con scala interna in partenza dall'appartamento posto al piano terra (sub.7 – corpo C).

Completano la proprietà tre locali cantina posti al piano seminterrato, accessibili da scala in collegamento con altra unità sub. 5 (corpo A).

L'appartamento versa in uno scarso stato di manutenzione, sono presenti infiltrazioni d'acqua dal solaio di copertura (terrazzo P2 albergo), con muffe e scrostamenti d'intonaco in alcuni vani. Le finiture e gli impianti risultano vetusti con necessità di ammodernamento.

Le facciate dell'abitazione, contigue a quelle dell'albergo, presentano alcune aree interessate da fenomeni di distacco di intonaco e/o calcestruzzo causate da ammaloramenti e scarsa manutenzione.

Si evidenzia, inoltre, che una porzione di copertura del piano terzo risulta crollata e riparata in economia con teli in pvc. Tale porzione di tetto è in parte di pertinenza dell'albergo (piano 2° e 3°) e in parte di pertinenza degli appartamenti (piano 1° e 2°).

Il piano seminterrato versa in pessimo stato di manutenzione e conservazione con presenza di infiltrazioni d'acqua, muffe e ammaloramenti vari.

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 30/03/2021 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 04/11/2021: l'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 del Catasto Fabbricati è inserito nella zona "AUC.Tm – Ambiti della fascia a mare" _ Norme tecniche ed indici: Art. 2.10 delle NTA del RUE;

Nel **PSC_Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017, l'immobile risulta indentificato nella zona: "AUC.T – Ambiti urbani consolidati della città Turistica" _ Norme tecniche ed indici: Art. 57 delle NTA del PSC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n. 5 part 289 sub. 6				
Piano seminterrato	Sup. reale lorda	44,80	0,50	22,40
Piano Primo	Sup. reale lorda	98,50	1	98,50
Balconi Piano Primo	Sup. reale lorda	10,33	0,30	3,10
				124,00

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale:

Tipologia: rampa singola, materiale: struttura in c.a. con rivestimento in pietra e parapetti in ferro verniciato, ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Balconi:

Materiale: parapetti in ferro zincato, condizioni: sufficienti;
pavimentazione: piastrelle gres, condizioni: sufficienti;

Componenti edilizie e costruttive:

Piano Seminterrato

Infissi esterni:

Tipologia: bocche di lupo, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio e inferriate, condizioni: insufficienti;

Infissi interni:

Assenti

Pavim. Interna:

Tipologia: Battuto di cemento, condizioni: insufficienti.

Piano Primo

Porte d'ingresso:

Assente

Infissi esterni:

Tipologia: Ante a battente, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, condizioni: scarse_ protezione: tapparelle avvolgibili in PVC, condizioni: discrete;

Infissi interni:

Tipologia: miste_ anta singola a battente, materiale: legno e/o alluminio e vetro, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

Materiale: mattonelle in ceramica e/o parquet, condizioni: scarse;

Impianti:

Termico:

Termosifoni ghisa _ condizioni: non rilevabili.

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

PIANO PRIMO	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Disimpegno	10,46	3,51		scarse
Camera 1	14,45	3,04	Nord-ovest	scarse
Camera 2	13,87	3,53	Sud-est	scarse
Camera 3	13,91	3,52	Sud-est	scarse
Sala da pranzo	14,97	3,02	Nord-ovest	scarse
WC	4,74	3,50	Sud-ovest	scarse
Ripostiglio	6,22			scarse
Vano scale	3,34			sufficienti
Balcone	10,30		Nord-ovest	scarse
PIANO SEMINTERRATO				
Cantine	28,47	1,95		insufficienti
Disimpegno	6,91	1,95		insufficienti

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Descrizione **Appartamento** di cui al punto **C**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 immobile ad uso abitativo, sito in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di appartamento posto al piano terra e primo/ammezzato. Al piano terra vi è un ingresso con scala che conduce al piano primo (accesso sub 6 – corpo B), un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, uno studio, un disimpegno e un bagno, nonché una tavernetta unicamente accessibile dalla corte esterna posta fronte strada, quest'ultima con possibilità di parcheggio. Da scala interna si accede al piano primo/ammezzato ove vi è un locale studio. Completa la proprietà una ulteriore corte posta sul retro del fabbricato accessibile dal locale tavernetta e direttamente in continuità con il sub 8 (ente urbano comune a tutti i sub - corpo D) e con il sub 6 (corpo B). In tale corte è presente un locale wc.

31

L'appartamento versa in uno scarso stato di manutenzione, sono presenti infiltrazioni d'acqua, fenomeni di umidità di risalita con muffe e scostamenti d'intonaco. Le finiture e gli impianti risultano vetusti con necessità di ammodernamento.

Le facciate dell'abitazione, contigue a quelle dell'albergo, presentano alcune aree interessate da fenomeni di distacco di intonaco e/o calcestruzzo causate da ammaloramenti e scarsa manutenzione.

Si evidenzia inoltre che una porzione di copertura del piano terzo risulta crollata e riparata in economia con teli in pvc. Tale porzione di tetto è in parte di pertinenza dell'albergo (piano 2° e 3°) e in parte di pertinenza degli appartamenti (piano 1° e 2°).

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 30/03/2021 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 04/11/2021: l'immobile di cui al Fig. 5 p.lla 289 del Catasto Fabbricati è inserito nella zona "AUC.Tm – Ambiti della fascia a mare" _ Norme tecniche ed indici: Art. 2.10 delle NTA del RUE;

Nel **PSC_Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017, l'immobile risulta indentificato nella zona: "AUC.T – Ambiti urbani consolidati della città Turistica" _ Norme tecniche ed indici: Art. 57 delle NTA del PSC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n. 5 part 289 sub. 7				
Piano terra appartamento	Sup. reale lorda	94,76	1	94,76
Tavernetta piano terra con wc esterno	Sup. reale lorda	37,28	0,50	18,64
Piano primo/ammezzato	Sup. reale lorda	40,00	1	40,00
Portico	Sup. reale lorda	2,30	0,35	0,80
Corte pertinenziale	Sup. reale lorda	48,00	0,10	4,80
				159,00

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Scale:

Tipologia: rampa singola, materiale: struttura in c.a. con rivestimento in pietra e parapetti in ferro verniciato, ubicazione: interna, condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

Piano terra

Porte d'ingresso:

Tipologia: Blindata Anta singola battente, condizioni: buone;

Infissi esterni:

Tipologia: Ante a battente, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, condizioni: scarse _ protezione: tapparelle avvolgibili in PVC, condizioni: discrete

Infissi interni:

Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e/o legno e vetro, condizioni: scarse.

Pavim. Interna:

Materiale: mattonelle in gres, condizioni: scarse;

Pavim. Esterna:

Materiale: mattonelle in porfido, condizioni: scarse.

Piano primo/ammezzato

Infissi esterni:

Tipologia: doppia anta a battente, materiale: lastre in vetro con telaio in alluminio, protezione: tapparelle avvolgibili in PVC, condizioni: discrete;

Infissi interni:

Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizioni: sufficienti;

Pavim. Interna:

Materiale: mattonelle in grès, condizioni: discrete.

Impianti:

Climatizzazione estiva:

Terminali - Split al piano primo/ammezzato _ condizioni: non rilevabili.

Termico:

Termosifoni ghisa _ condizioni: non rilevabili.

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

PIANO TERRA	Sup. Netta mq	Altezza mt	Esposizione	Condizioni
Ingresso	9,45	3,40	Nord-ovest	sufficienti
Soggiorno	21,44	3,40	Nord-ovest	scarse
Cucina	6,34	3,40		scarse
wc	4,65	3,40	Ovest	scarse
Sala da pranzo	13,80	3,40	Sud-est	scarse
Studio	12,92	3,40	Sud	scarse
Disimpegno	4,24	3,40		scarse
Vano scale	5,00			sufficienti
Tavernetta	30,00	2,30	Nord-ovest	scarse
Wc - esterno in corte	3,00	2,40		insufficienti
PIANO PRIMO/AMMEZZATO				
Vano scale	4,00		Sud-est	scarse
Studio	31,20	2,60	Nord-est-ovest	scarse

Le fotografie sono allegate al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Descrizione **Area urbana** di cui al punto **D**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di n. 1 area urbana, sito in Via Spalato n. 10 a Bellaria-Igea Marina (RN).

Trattasi di area urbana di mq 9 posta al piano terra a confine con il sub. 5 e il sub. 7

Destinazione urbanistica:

Nel **RUE_Regolamento Urbanistico Edilizio**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 8 del 30/03/2021 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 60 del 04/11/2021: l'immobile di cui al Fg. 5 p.lla 289 del Catasto Fabbricati è inserito nella zona "AUC.Tm – Ambiti della fascia a mare" _ Norme tecniche ed indici: Art. 2.10 delle NTA del RUE;

Nel **PSC_Piano Strutturale Comunale**: adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 13 del 28/01/2014 e Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 85 del 25/10/2017, l'immobile risulta indentificato nella zona: "AUC.T – Ambiti urbani consolidati della città Turistica" _ Norme tecniche ed indici: Art. 57 delle NTA del PSC.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Foglio n. 5 part 289 sub. 8				
Area urbana	Sup. catastale	9,00	0,10	0,90
				0,90

Le fotografie sono allegare al n. 1 al termine della presente relazione.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima

Si premette che la vendita delle unità immobiliari di cui ai Corpi A, B, C e D, nonostante indipendenti, verrà svolta in lotto unico poiché facenti parte di un unico corpo di fabbrica e in relazione all'accertata promiscuità di utilizzo delle parti comuni e degli affacci delle stesse unità.

Gli appartamenti, a discrezione dell'acquirente, potranno essere locati e/o alienati come unità distinte, previa modifiche interne (separazione ingressi), o meglio essere utilizzati congiuntamente all'albergo, attraverso una redistribuzione degli spazi interni, per aumentare la capacità recettività dello stesso che potrà avere altresì funzione di Residenza Turistica Alberghiera, implementandone l'appetibilità sul mercato.

34

Corpo A

Lo scopo della presente stima è rivolto alla determinazione del valore attuale che la struttura potrebbe raggiungere nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. A tal proposito, per la determinazione del più probabile valore di mercato si è proceduto con l'applicazione della Stima Sintetico comparativa.

Nell'utilizzare questo metodo di stima è necessario conoscere il trend del mercato attuale, ma soprattutto le valutazioni ed i prezzi di compravendita di beni simili di recente alienazione. L'indagine condotta presso gli operatori del mercato immobiliare evidenzia che la capacità ricettiva della città di Rimini, di cui fa parte Bellaria Igea-Marina, è calata vertiginosamente, il numero di alberghi in attività si è ridotto, nell'ultimo decennio, oltre cento strutture sono state dismesse. Sul mercato infatti si possono trovare numerose offerte, di strutture alberghiere poste in vendita o all'asta, in genere in stato conservativo non ottimo, con impianti non a norma e con un numero di camere che si aggira intorno alle 25/35 unità. La considerazione generale è che il valore di un immobile commerciale dipende solo ed esclusivamente dalla sua capacità di generare reddito, pertanto, ad oggi, possono risultare appetibili, quasi esclusivamente le strutture con un numero di camere pari e/o superiore a 40 unità. Occorre nel contempo tenere in considerazione l'attuale crisi economica, sociale ma soprattutto la ridotta disponibilità di finanziamenti.

Nel caso specifico si evidenzia che l'albergo veniva classificato "2 stelle" con ricettività pari a n. 52 camere e n. 95 posti letto fino all'anno 2020. Ad oggi, risulta in stato inattivo a seguito comunicazione di cessata attività della Struttura Ricettiva a far data da gennaio 2020 e pertanto, come esposto al paragrafo 5. "Altre informazioni per l'acquirente", NON sarà più autorizzabile in base ai precedenti requisiti. Si renderà necessaria la richiesta di nuova autorizzazione con verifica della consistenza e della nuova capacità ricettiva in base alla vigente normativa.

Durante gli accessi eseguiti sono state riscontrate numerose difformità edilizio/catastali tra lo stato di fatto e lo stato concessionato. Da un'analisi sommaria, allo stato attuale, solamente n. 23 camere sembrano soddisfare i requisiti minimi richiesti dalla vigente normativa.

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Si ritiene pertanto necessario un intervento di ristrutturazione, con opere importanti, atto all'eliminazione degli abusi non sanabili e volto a rendere autorizzabili le restanti n. 25 camere (in particolare provvedendo all'adeguamento della superficie minima dei vani wc). Si ritiene ragionevole supporre che, a seguito di tali interventi, la capacità ricettiva della struttura possa aumentare a **n. 48 camere**. Tuttavia, il numero dei posti letto risulterebbe pari a n. 58, nettamente inferiore ai n. 95 licenziati fino al 2020. Molte delle camere precedentemente autorizzate "doppie", in base all'adeguamento previsto, potranno ospitare un solo posto letto e pertanto divenire "singole".

Nell'attuazione del criterio sintetico/comparativo si è operato 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.

Per quanto concerne la ricerca di comparabili da utilizzare al fine della stima, le ricerche eseguite nell'anno 2023 (Esecuzione Immobiliare RGE 102-2022), evidenziavano atti di compravendita relativi ad immobili ad uso alberghiero posti nelle immediate vicinanze, ma di minor pregio in quanto non posizionati fronte-mare e con capacità ricettiva inferiore. In particolare, tra i vari dati reperiti, si rinveniva la compravendita di un albergo, classificato 2 stelle, con 25 camere, venduto ad aprile 2023 ad un prezzo di circa € 15.000/camera.

Attualizzando le ricerche all'anno 2025, sono emerse due recenti compravendite eseguite rispettivamente nel mese di gennaio e nel mese di febbraio dell'anno in corso 2025 e precisamente:

- Immobile ad uso alberghiero a 3 stelle, in prima linea, con n. 31 camere, compravenduto ad € 690.000 (gennaio 2025) di cui € 590.000 per la componente immobiliare, con un prezzo medio di circa € 19.000/camera;
- Immobile ad uso alberghiero a 3 stelle, a 100 metri dal mare, con n. 31 camere, compravenduto ad € 750.000 (febbraio 2025) di cui € 650.000 per la componente immobiliare, con un prezzo medio di circa € 21.000/camera.

L'albergo oggetto di stima risulta molto appetibile in quanto è posto fronte mare, con accesso diretto alla spiaggia e, rispetto ai dati rinvenuti dall'analisi di mercato e dai comparabili, dispone di un numero superiore di camere, le quali per mezzo delle caratteristiche distributive della struttura godono, tra l'altro, per la maggior parte, di vista mare.

Considerando al contempo l'aggiamento creatosi dalla vendita in un unico lotto dell'albergo e degli appartamenti (di cui ai corpi B e C), con possibilità di implementazione della capacità ricettiva, nonostante le difformità accertate, lo stato di manutenzione non ottimale e quindi la necessità di eseguire opere di manutenzione ordinaria/straordinaria dell'edificio e l'adeguamento della licenza alberghiera, si ritiene ragionevole attualizzare la valutazione esperita nell'anno 2023 in **20.000 €/camera**.

$$\text{VM} = \text{n. 48 camere} \times 20.000 \text{ €/camera} = 960.0000 \text{ €}$$

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
 Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
 Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Corpo B, C e D

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo semplificato basata sulla comparazione fra beni simili.

Per il Comune di Bellaria Igea Marina, zona “Centrale/Centro/Lungomare”, il secondo rapporto Omi 2024, ultimo disponibile, indica per le abitazioni di tipo civile (stato conservativo “normale”) valori compresi tra un minimo di € 1.850,00/mq ad un massimo di € 2.450,00/mq., per le abitazioni di tipo economico (stato conservativo “normale”) valori compresi tra un minimo di € 1.600,00/mq ad un massimo di € 2.100,00/mq.

Il rapporto del Borsino Immobiliare riporta per il Comune di Bellaria Igea Marina, zona “Centro e Lungomare”, valori per Abitazioni stabili di fascia media, di € 1.626,00/mq (media), € 1.956,00 (minimo) e € 2.286,00 (massimo).

Si evidenzia, però, che i comparabili reperiti inerenti ad immobili venduti tra giugno 2024 e giugno 2025 indicano una media di circa € 2.600/mq.

Inoltre, si rende noto, che all’interno della medesima procedura è stato alienato nel mese di gennaio c.a. un appartamento (A3), al piano primo di un edificio condominiale residenziale, posto nelle immediate vicinanze, ad un prezzo pari a circa 2.500 €/mq.

Pertanto, in considerazione dello stato di fatto riscontrato degli immobili, della loro posizione, delle loro caratteristiche, dello stato di manutenzione e conservazione non ottimale, con necessità di opere di ammodernamento degli impianti e delle finiture, tenuto conto, inoltre, della promiscuità degli spazi comuni e degli affacci, ampiamente descritta, nonché le indagini svolte presso le agenzie immobiliari del circondario, si adotterà un valore medio per entrambe le unità (classificate catastalmente una A3 e una A4), di € **2.200,00/mq.**

8.2. Fonti di informazione

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Bellaria-Igea Marina, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Agenzie del Loco, Omi, Borsino Immobiliare e comparabili reperiti per immobili simili.

8.3. Valutazione corpi

A. Albergo (sub. 5)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al numero delle camere:

Destinazione	n. camere	Valore unitario	Valore complessivo
Albergo	48	€ 20.000,00	€ 960.000,00
			€ 960.000,00

- Valore corpo:	€ 960.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 960.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 960.000,00

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

B. Appartamento (sub. 6)

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
Piano seminterrato	22,40	€ 2.2000,00	€ 49.280,00
Piano Primo	98,50	€ 2.200,00	€ 216.700,00
Balconi Piano Primo	3,10	€ 2.200,00	€ 6.820,00
	124,00		€ 272.800,00

- Valore corpo:	€ 272.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 272.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 272.800,00

C. Appartamento (sub. 7)

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
Piano terra appartamento	94,76	€ 2.200,00	€ 208.472,00
Tavernetta piano terra con wc esterno	18,64	€ 2.200,00	€ 41.008,00
Piano primo/ammezzato	40,00	€ 2.200,00	€ 88.000,00
Portico	0,80	€ 2.200,00	€ 1.760,00
Corte pertinenziale	4,80	€ 2.200,00	€ 10.560,00
	159,00		€ 349.800,00

- Valore corpo:	€ 349.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 349.800,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 349.800,00

D. Area urbana (sub. 8)

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
Area urbana	0,90	€ 2.200,00	€ 1.980,00
			€ 1.980,00

- Valore corpo:	€ 1.980,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.980,00
- Valore complessivo diritto e quota:	€ 1.980,00

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini

Riepilogo Corpo A:

ID	Immobile	n. camere	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Albergo	48	€ 960.000,00	€ 960.000,00

Riepilogo Corpo B – C - D:

ID	Immobile	Superficie equivalente	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
B	Appartamento (sub 6)	124,00	€ 272.800,00	€ 272.800,00
C	Appartamento (sub 7)	159,00	€ 349.800,00	€ 349.800,00
D	Area urbana (sub 8)	0,90	€ 1.980,00	€ 1.980,00
TOTALE (A+B+C+D)				€ 1.584.580,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Abbattimento forfettario del 10% dovuto alle caratteristiche della vendita coattiva, all'assenza di garanzie per vizi occulti, alla presenza di oneri non preventivabili e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

- € 158.458,00**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo (arr.) del compendio al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

1.426.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto, deposita la relazione di perizia presso questo rispettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. Resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione si compone di 38/38 Pagine oltre agli allegati di seguito elencati:

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
3. Documentazione ipotecaria e titolo di provenienza;
4. Documentazione urbanistica;
5. Altra documentazione.

Il perito
Dr. Agr. Roberta Pattini

Giudice: Dr. Filippo Meneghello
Curatore: Dr. Gabriele Baschetti
Perito: Dr. Agr. Roberta Pattini