
TRIBUNALE DI RIMINI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Forzata

promossa da:

[REDACTED]
(mandataria “[REDACTED]”)

contro

[REDACTED]
e
[REDACTED]

N. 206/2020 R.G. Esecuzioni

Giudice Dott.ssa Maria Carla Corvetta
Custode Giudiziario Avv. Massimo Battistini

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Ing. Luciano Maltoni
iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Rimini al N. 557/A
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini
C.F. MLTLCN66T13H294P - P.Iva 02109370417

con studio in:
sede legale a San Leo (RN) Viale A. Gramsci n. 41
seconda sede a Rimini (RN) Viale G. Matteotti n. 48
telefono: 0541923933
cellulare: 3382178279
e-mail: progema2002@gmail.com

**Beni in Bellaria Igea Marina, Via Pirano n. 3 e Via Capodistria n. 6
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Piena proprietà di beni immobili ubicati nel Comune di Bellaria Igea Marina, ubicati in Via Capodistria n. 6 e in Via Pirano n. 3; più precisamente trattasi di un compendio immobiliare costituito da due fabbricati (catastalmente destinati ad uso albergo e pensione, distinti al Catasto Fabbricati al Foglio 1 al Mappale 279 e al mappale 247 sub. 7) confinanti tra loro e funzionalmente collegati così da costituire un unico compendio alberghiero.

Il compendio immobiliare di che trattasi è una struttura ricettiva costituita da due alberghi denominati rispettivamente “Club Hotel [REDACTED]” (sui titoli edilizi la denominazione risulta “Hotel [REDACTED]”) e “Club Hotel [REDACTED]” (sui titoli edilizi la denominazione risulta “Hotel [REDACTED]”), funzionalmente collegati tra loro in quanto condividono l’ingresso (unico su Via Pirano), gli impianti e buona parte dei servizi; il compendio ricettivo è posto nel centro urbano di Bellaria, a circa 100 m dalla spiaggia (costa del Mare Adriatico) in zona a prevalente destinazione turistico - ricettiva.

I due edifici, che si affacciano l’uno all’altro lungo i prospetti posteriori, condividono parte degli impianti, il parcheggio e la corte interna dotata di piscina; sono fra loro collegati da due porticati (il primo lato monte in prossimità del parcheggio, il secondo lato mare a ridosso della piscina) che uniscono tra loro i rispettivi piani terra.

Il fabbricato ubicato in Via Pirano n. 3, denominato “Club Hotel [REDACTED]”, è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 247 Sub. 7; si sviluppa su 6 livelli (piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e sottotetto) e la copertura è del tipo a falde inclinate con abbaini che emergono dalle linee di gronda.

Catastalmente risulta così composto:

- piano interrato: cantine, disimpegno, cella frigorifera;
- piano terra: ingresso, hall, soggiorno, bureau, bar, amministrazione, ripostigli, disimpegni, servizi igienici per il pubblico e per il personale, sala da pranzo, cucina, locali di servizio, scale; ascensore e portico (il manufatto a pianta rettangolare distaccato dall’edificio principale, adibito a dispensa/tavernetta, è stato demolito e, pur comparando sulla planimetria catastale, non è più presente);
- piano primo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano secondo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano terzo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano sottotetto: n. 12 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale (adibito ad albergo ma senza permesso);
- parcheggio, ubicato a fianco (lato monte) dell’ingresso principale all’albergo “Club Hotel [REDACTED]”, al quale è possibile accedere direttamente da Via Pirano.

Il fabbricato ubicato in Via Capodistria n. 6, denominato “Club Hotel [REDACTED]” (come risulta riportato sui titoli edilizi), è distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 279; si sviluppa su 5 livelli (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), ai quali si aggiunge un lastrico solare (piano quarto) dove trova posto il torrino di copertura del vano scala.

Catastalmente risulta così composto:

- piano interrato: cantina;
- piano terra: ingresso, hall, soggiorno, ufficio, ripostigli, disimpegni, camere da letto, servizi igienici, sala da pranzo, cucina, locali di servizio, scale e ascensore.
- piano primo: n. 22 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano secondo: n. 20 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano terzo: n. 19 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- lastrico solare (piano quarto): torrino di copertura vano scale e terrazzo (si precisa sin da ora che buona parte del lastrico solare è occupata dall'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria non funzionante).

Il Lotto è integrato con tutti i diritti, ragioni, pertinenze e dipendenze, eventuali servitù attive e passive.

Nella corte interna racchiusa tra i due edifici si trova la piscina (non accatastata come si evince dalle planimetrie allegate) che è funzionale all'attività di entrambi gli alberghi.

Il compendio alberghiero di interesse, secondo quanto indicato nei contratti di affitto, ha un numero complessivo di camere pari a 100 unità (le piante rappresentate negli elaborati di cui ai titoli edilizi ne contano 102) e si sviluppa per una **superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 4146**.

Gli immobili che costituiscono il compendio immobiliare di che trattasi sono identificati in catasto urbano del Comune di Bellaria Igea Marina come segue:

- Catasto fabbricati: foglio 1 mapp. 247 sub. 7, zona cens. 2, categoria D/2, rendita: € 14.660,00 ("Club Hotel [redacted]" intestato alla società "[redacted]"). Il tutto così censito al Catasto Terreni di detto Comune: Foglio 1 Particella 243, ente urbano, superficie 6 aree 45 centiare (si precisa che il mappale 247 sub. 7 deriva per variazione del 23/09/2002 protocollo n. 115296 del mappale 247 sub. 5 e 6).
- Catasto fabbricati: foglio 1 mapp. 279, zona cens. 2, categoria D/2, rendita: € 16.258,06 ("Club Hotel [redacted]" intestato alla società "[redacted]"). Il tutto così censito al Catasto Terreni di detto Comune: Foglio 1 Particella 279, ente urbano, superficie 7 aree 30 centiare.

Quanto al quesito 1 di cui all'incarico, il C.T.U. 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 catastali e le relative planimetrie in allegato, le quali risultano non adeguate allo stato di fatto dei beni.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

Trattasi di persone giuridiche:

- [redacted] (Società in nome collettivo), con sede in Bellaria Igea Marina (RN), Via [redacted] n. [redacted], Codice Fiscale: [redacted];
- [redacted] (Società in accomandita semplice), con sede in Bellaria Igea Marina (RN), Via [redacted] n. [redacted], Codice Fiscale: [redacted].

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:

Zona posta nel centro abitato di Bellaria, in area urbanizzata a destinazione prevalentemente turistico / residenziale e in prossimità della spiaggia.

Servizi della zona:

la zona è dotata di tutti i servizi di quartiere; la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria sufficienti, vi è carenza di parcheggi pubblici, soprattutto nel periodo estivo.

Caratteristiche zone limitrofe:

i principali centri limitrofi sono centro storico di Rimini - le attrazioni paesaggistiche presenti sono: Riviera Romagnola, la Repubblica di San Marino, colline dell'entroterra riminese.

Collegamenti pubblici (km):

autostrada (11 km), aeroporto (22 km), autobus (0,1 km), ferrovia (0,6 km), porto (2 km).

3. STATO DI POSSESSO:

Al momento del sopralluogo il compendio immobiliare è occupato dal sig. [REDACTED] nato a Rimini (FO) il [REDACTED], c.f.: [REDACTED], in qualità di Legale Rappresentante delle società "[REDACTED]" e "[REDACTED]", in forza dei seguenti contratti di affitto:

- Con atto Notaio Del Gaudio Antonio stipulato il 21/01/2019, repertorio 87105/31590, registrato il 23/01/2019 [REDACTED] in nome e per conto della "[REDACTED]" ha concesso in affitto alla società "[REDACTED]" l'azienda alberghiera denominata "Club Hotel [REDACTED]" della capacità ricettiva (dichiarata) di 64 camere e 84 posti letto costituita da fabbricato ad uso alberghiero distinto al catasto fabbricati di Bellaria – Igea Marina al foglio 1, particella 279, giuste informazioni raccolte dall'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini in allegato.
- Con atto Notaio Del Gaudio Antonio stipulato il 21/01/2019, repertorio 87106/31591, registrato il 23/01/2019 [REDACTED] e [REDACTED] in nome e per conto della "[REDACTED]" ha concesso in affitto alla società "[REDACTED]" l'azienda alberghiera denominata "Club Hotel [REDACTED]" della capacità ricettiva (dichiarata) di 36 camere e 66 posti letto costituita da fabbricato ad uso alberghiero distinto al catasto fabbricati di Bellaria – Igea Marina al foglio 1, particella 247 sub. 7, giuste informazioni raccolte dall'Ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate - sede di Rimini in allegato.

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: con atto unilaterale d'obbligo del 9/06/2006 (depositato agli atti del comune) la società [REDACTED] (irrevocabile per sé e per i propri eredi o aventi causa) ha assunto i seguenti obblighi:*

- “ ... Rispettare la destinazione d’uso dell’immobile oggetto di richiesta di condono edilizio così come indicato negli elaborati grafici, che fanno parte integrante della domanda di condono edilizio prot. n. 36833 del 10/12/2004 prot. n. 576/D;
- ... mantenere la destinazione d’uso dell’immobile oggetto di richiesta di condono per 20 anni dall’entrata in vigore della L.R. 21/10/2004 n. 23 ...”.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: //.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

- a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 03/03/2001 ai numeri 2816/612 per Lire 1.000.000.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Lire 1.000.000.000,00 a favore di [redacted] - Società cooperativa a responsabilità limitata, sede in Savignano Sul Rubicone (FC), domicilio ipotecario eletto Savignano Sul Rubicone [redacted] n. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] (grava solo mappale 247 sub. 7);
- b) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 20/04/2004 ai numeri 5284/1376 per Euro 2.250.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.500.000,00 a favore di [redacted] Società Per Azioni, sede in Forlì (FC), domicilio ipotecario eletto Forlì [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] (grava solo mappali 279 e 243);
- c) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 02/10/2004 ai numeri 14077/3526 per Euro 2.775.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 1.850.000,00 a favore di [redacted], sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto Rimini [redacted] N. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] e contro [redacted]. - Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];
- d) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 02/10/2004 ai numeri 14078/3527 per Euro 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 600.000,00 a favore di [redacted], sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto Rimini [redacted] N. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] e contro [redacted]. - Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];

[redacted] contro [redacted] e

- e) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 02/10/2004 ai numeri 14079/3528 per Euro 1.430.000,00 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 1.100.000,00 a favore di [redacted], sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto Rimini [redacted] N. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] e contro [redacted]. - Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];
- f) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 24/01/2006 ai numeri 1529/435 per Euro 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 600.000,00 a favore di [redacted], sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto Rimini [redacted] N. [redacted], codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] e contro [redacted]. - Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];
- g) **Ipoteca legale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 28/12/2011 ai numeri 18549/4128 per Euro 19.270,64 di cui per capitale Euro 9.635,32 a favore di [redacted] - [redacted], sede in Rimini (RN), domicilio ipotecario eletto [redacted] Rimini, codice fiscale [redacted] e contro [redacted] sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];
- h) **Ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 11/04/2018 ai numeri 4435/767 per Euro 185.000,00 di cui per capitale Euro 175.295,91 a favore di [redacted], sede in Bergamo (BG), domicilio ipotecario eletto [redacted] - Bergamo, codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] (grava solo mappale 247 sub. 7);
- i) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 10/05/2018 ai numeri 5655/996 per Euro 104.725,80 di cui per capitale Euro 52.362,90 a favore di [redacted], sede in Ravenna (RA), codice fiscale [redacted] e contro [redacted] sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted];
- j) **Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 28/09/2018 ai numeri 12369/2241 per Euro 321.335,16 di cui per capitale Euro 160.667,58 a favore di [redacted], sede in Ravenna (RA), codice fiscale [redacted] e contro [redacted]. - Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria-Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] (grava solo mappale 247 sub. 7).

4.2.2. *Pignoramenti:*

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto all'Agenzia del territorio di Rimini in data 19/01/2021 ai numeri 641/451 a favore di [redacted] S.r.l., sede Milano (MI), codice fiscale [redacted] e contro [redacted] - Società In Nome Collettivo, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: [redacted] ed [redacted], sopra generalizzata.

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

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo presunto di € 3.900,00 (diritti, imposte e onorari); si precisa che l'importo dei diritti e delle imposte sarà quantificato con precisione dall'agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

N.B. Le formalità pregiudizievoli sono state dedotte dalla certificazione notarile a firma del Notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 20/01/2021. Il sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare la documentazione mediante verifiche presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Rimini – Territorio dalle quali emerge (come da documentazione allegata) che, dalla data del 19/01/2021 al 24/05/2022, risulta intervenuta la trascrizione di ulteriori formalità che interessano le unità immobiliari oggetto della Certificazione Notarile: in particolare, in data 10/02/2021 e 08/02/2022 sono state iscritte presso l'Agenzia del Territorio Rimini ai numeri 288/1788 e 1125/1675 ipoteca in rinnovazione e sentenza dichiarativa di fallimento in allegato.

4.3. **Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

durante i sopralluoghi cognitivi sono stati confrontati gli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi con le misure rilevate in sito. Da tale confronto è emerso che sono presenti molteplici discordanze tra progetti approvati e stato di fatto del costruito; nello specifico, sono state riscontrate le seguenti difformità:

- *diversa conformazione plano-altimetrica della piscina, nonché difforme posizionamento sul lotto;*
- *diversa conformazione della pensilina su piedritti (lato monte) che, nello stato di fatto, collega tra loro i due alberghi;*
- *diversa conformazione della pensilina su piedritti (lato mare, in prossimità della piscina) che collega tra loro i due alberghi (oltre alle difformità plano-altimetriche, tale pensilina è stata tamponata dando origine ad un volume privo di titoli edilizi);*
- *diversa conformazione plano-altimetrica delle scale comuni di accesso ai piani (in particolare, per l'albergo "Club Hotel [redacted]", è da rilevare una modifica sostanziale di conformazione della prima rampa);*
- *variazione della distribuzione planimetrica degli ambienti interni e delle camere, determinata dalla modifica di alcune tramezzature divisorie, che ha condotto ad una situazione difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*
- *lievi difformità delle altezze di interpiano;*

- *presenza di elementi decorativi, emergenti dalle pareti, non rappresentati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*
- *presenza di ringrossi e cavedi interni non rappresentati negli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi;*
- *modifiche delle dimensioni e del posizionamento di alcune aperture nelle pareti perimetrali;*
- *presenza di una tettoia (lato mare dell'albergo "Club Hotel [REDACTED]") a copertura degli impianti e di volumi aggiunti in ampliamento, non supportati dai titoli edilizi;*
- *presenza, sul lastrico solare di copertura dell'albergo "Club Hotel [REDACTED]", di tubi e collettori (attualmente in disuso e in pessimo stato di conservazione) funzionali all'impianto di produzione di acqua calda sanitaria;*
- *presenza di alcuni balconi non riscontrati nei titoli edilizi e modeste difformità dimensionali di altri;*
- *presenza di parapetti non a norma (altezza ridotta);*
- *presenza di controsoffittature non ben rappresentate nei titoli edilizi.*

Si deve precisare che sono presenti, altresì, anomalie nelle misure dello stato di fatto rispetto a quelle indicate nei titoli edilizi: alcune di tali anomalie rientrano nelle tolleranze costruttive, altre sono ricollegabili ad un'errata rappresentazione grafica. Si specifica, inoltre, che la verifica della conformità urbanistica si limita alle unità immobiliari oggetto di valutazione; in particolare, si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio, delle distanze dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi.

Alcune delle difformità riscontrate risultano sanabili; in relazione ad esse si è tenuto conto, per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare, delle spese tecniche, degli oneri di sanatoria e del costo delle opere di ripristino: per le difformità non sanabili (tettoie, porzioni di porticati e aumenti di volume) si è tenuto conto in termini di costi per la rimozione. La diminuzione di valore correlata ai costi di sanatoria e di ripristino è stata operata in maniera forfetaria, sulla base di quanto emerso dai colloqui con i Tecnici istruttori dell'Ufficio Edilizia del Comune di Bellaria Igea Marina, applicando una riduzione del valore unitario.

In ogni caso, essendo tale valutazione molto complessa (sarà possibile avere la quantificazione esatta soltanto a seguito della presentazione dell'istanza di sanatoria edilizia) e suscettibile di variazioni, sarà cura degli Interessati (partecipanti all'asta per l'alienazione forzata degli immobili) incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare, preventivamente e a proprie spese, il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative (e ai prezzi di mercato) vigenti al momento dell'acquisto, non valutabili anticipatamente.

Agli atti del Comune di Bellaria Igea Marina, in relazione all'edificio in cui ha sede l'albergo "Club Hotel [REDACTED]", non è stato riscontrato il certificato di agibilità; per quel che concerne l'edificio in cui ha sede l'albergo "Club Hotel [REDACTED]", è presente un certificato di agibilità rilasciato nel 1961 non aggiornato a seguito degli interventi edilizi a cui è stato assoggettato l'immobile nel corso del tempo.

*Allo stato attuale l'attività alberghiera nelle due strutture viene esercitata sulla scorta di **certificato di prevenzione incendi provvisorio**; è in fase avanzata la predisposizione del progetto per l'adeguamento alle normative antincendio e il conseguente ottenimento del certificato di prevenzione incendi: **quale***

informazione utile all'Aggiudicatario, a seguito di colloquio con il Tecnico incaricato del progetto è emerso che i costi per adeguare entrambe le strutture alberghiere alle normative antincendio ammontano a circa € 100.000,00 (euro centomila/00), di cui 60.000,00 per il solo impianto antincendio e i rimanenti 40.000,00 per le necessarie compartimentazioni e adeguamento dei materiali.

4.3.2. Conformità catastale:

le planimetrie catastali non risultano allineate ai titoli edilizi rilasciati e sono difformi dallo stato attuale dell'edificio; le spese tecniche per la regolarizzazione catastale sono preventivabili in € 12.500,00 oltre oneri e accessori.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

In relazione alla tipologia e all'età dell'immobile non sono ipotizzabili spese condominiali significative e/o non ordinarie che possano incidere sul suo valore di mercato. € 0,00

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. Attuali proprietari:

A tutto il giorno 19/01/2021, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili dell'unità negoziale 1 (NCEU Foglio 1 particella 247 sub. 7 – NCT F. 1 particella 243) risultano di proprietà per 1/1 della società “ [REDACTED] - S.n.c.” e gli immobili dell'unità negoziale 2 (NCEU Foglio 1 particella 279 – NCT F. 1 particella 279) risultano di proprietà per 1/1 della società “ [REDACTED] ” sopra generalizzate.

6.2. Precedenti proprietari:

Unità negoziale n. 1.

1. FOGLIO 1 MAPPALE 247 SUB.7:

a) [REDACTED] - Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 12/04/2007 autenticato nelle firme dal Notaio Del Gaudio Antonio, in Rimini (RN), numero 75067/21745 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 16/04/2007 ai numeri 6788/3931, da [REDACTED] - Società in Nome Collettivo sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: [REDACTED];

b) [REDACTED] - Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: [REDACTED] divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di conferimento in società del 26/09/1985 autenticato nelle firme dal Notaio Del Gaudio Antonio in Rimini (RN), numero 16835/2948 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Rimini in data 07/10/1985 ai numeri 5478/4041 e 5479/4042, da [REDACTED] nato a Rimini il [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ contro ██████████ e

██████████ nata a ██████████ (Germania) il ██████████, codice fiscale: ██████████;

Unità negoziale n. 2.

2. FOGLIO 1 MAPPALE 279:

a) ██████████. – Società in Accomandita Semplice, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: ██████████, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 16/09/2004 autenticato nelle firme dal Notaio Del Gaudio Antonio, in Rimini (RN), numero 71109 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 25/09/2004 ai numeri 13634/8824, da ██████████. – Società In Accomandita Semplice, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: ██████████;

b) ██████████. – Società in Accomandita Semplice sede in Bellaria Igea Marina (RN), codice fiscale: ██████████, divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di trasformazione di società del 09/09/2003 autenticato nelle firme dal Notaio Del Gaudio Antonio, in Rimini (RN), numero 69085 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 11/09/2003 ai numeri 13183/9104, da ██████████. – Società in Nome Collettivo, sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: ██████████;

c) ██████████. – S.n.c. sede in Bellaria Igea Marina (RN) codice fiscale: ██████████ divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di conferimento in società del 26/09/1984 autenticato nelle firme dal Notaio Del Gaudio Antonio in Rimini (RN), numero 13274/2278 di repertorio, trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Rimini in data 09/10/1984 ai numeri 7649/5788, da ██████████ nato a Rimini il ██████████, ██████████, nato a Sant’Agata sul Santerno il ██████████ e ██████████ nata a Cesenatico il ██████████.

N.B. I passaggi di proprietà risultano dalla certificazione notarile a firma del notaio Candore Carmelo di Arcisate (VA) in data 20/01/2021.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Relativamente all’albergo “Club Hotel ██████████” (denominato “Hotel ██████████” nei titoli edilizi) distinto al NCEU di Bellaria Igea Marina al F. 1 particella 247 sub 7, si riportano di seguito i titoli edilizi rinvenuti agli atti del Comune di Bellaria Igea Marina; per i più recenti e maggiormente significativi ai fini della verifica di conformità edilizia del costruito, si individuano i contenuti dell’intervento.

- **Licenza Edilizia 1068/49** (primo titolo).
- **Licenza Edilizia 871/50** (ampliamento).
- **Licenza Edilizia 273/54.**
- **Licenza Edilizia 304/60** (ampliamento).
- **Licenza Edilizia 363/72.**
- **Licenza Edilizia 31/73.**
- **Licenza Edilizia 871/50** (ampliamento).
- **Concessione Edilizia 178/79.**
- **Concessione Edilizia 221/82.**
- **Autorizzazione 553/97.**
- **Concessione Edilizia 582/1997** (in parziale sanatoria).
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 276/B** (ai sensi dell’art. 31 e ss. Legge 47/1985) **prot. 1599 del 31/03/1998**, riguardante l’aumento della superficie utile, la ristrutturazione edilizia, il parziale cambio d’uso, le modifiche estetiche,

le modifiche di posizionamento e delle altezze del fabbricato destinato ad albergo (l'iter si è concluso senza abitabilità).

- **Denuncia di Inizio Attività 840/2000** (per insegna).
- **Permesso di Costruire 825/2000.**
- **Permesso di Costruire 153/2002 pratica SUI n. 133/2022** per lavori di variante al P.d.C. 825/2000 inerente la ristrutturazione di un edificio ad uso alberghiero, in parziale sanatoria.
- **Denuncia di Inizio Attività 35/2005.**
- **Denuncia di Inizio Attività 298/2010** per progetto unitario della pensilina, in parziale sanatoria.
- **Richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 576/D** (ai sensi del D.L. 269/2003 convertito in Legge 326/2003) per il cambio d'uso da locali di servizio posti a piano sottotetto a camere da letto, ampliamento di soggiorno e sala da pranzo al piano terra (l'istanza risulta non ancora istruita dall'Ufficio competente del Comune di Bellaria Igea Marina e, quindi, il Condono non è stato rilasciato).

Relativamente all'albergo "Club Hotel [REDACTED]" (denominato "Hotel [REDACTED]" nei titoli edilizi) distinto al NCEU di Bellaria Igea Marina al F. 1 particella 279, si riportano di seguito i titoli edilizi rinvenuti agli atti del Comune di Bellaria Igea Marina; per i più recenti e maggiormente significativi ai fini della verifica di conformità edilizia del costruito, si individuano i contenuti dell'intervento.

- **Licenza Edilizia 465/48** (primo titolo).
- **Licenza Edilizia 963/48.**
- **Licenza Edilizia 432/52.**
- **Licenza Edilizia 1373/54.**
- **Licenza Edilizia 1846/54.**
- **Licenza Edilizia 506/62.**
- **Licenza Edilizia 37/65.**
- **Licenza Edilizia 79/67.**
- **Licenza Edilizia 490/67.**
- **Licenza Edilizia 379/68.**
- **Concessione Edilizia 229/82.**
- **Denuncia di Inizio Attività 468/2004** per la realizzazione della piscina scoperta.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3661/B** (ai sensi dell'art. 31 e ss. Legge 47/1985) **prot. 33282 del 10/11/2004**, riguardanti l'aumento della superficie utile, l'aumento della s.n.r., l'incremento di volume, la ristrutturazione senza aumento del carico urbanistico ed le opere non valutabili in termini di superficie o volume del fabbricato ad uso alberghiero.
- **Denuncia di Inizio Attività n. 36/2005 prot. 2558 del 31/01/2005** (in variante alla D.I.A. 468/2004) inerente alle modifiche della piscina, alla realizzazione di una pensilina e alla ristrutturazione interna ed esterna per adeguamento alla normativa antincendio.
- **Denuncia di Inizio Attività 296/2010** per progetto unitario della pensilina, in parziale sanatoria.

Allo stato attuale non risultano aggiornati i certificati di agibilità/abitabilità: agli atti del Comune di Bellaria Igea Marina è presente un certificato di agibilità inerente all'albergo "Club Hotel [REDACTED]" (denominato "Hotel [REDACTED]" sui titoli edilizi) rilasciato nel 1961 e mai aggiornato a seguito degli interventi edilizi via via succedutisi nel tempo.

Altresì, i due fabbricati sono provvisti di certificato di prevenzione incendi provvisorio; come già indicato in precedenza, è in fase avanzata la predisposizione del progetto per l'adeguamento alle normative antincendio e il conseguente ottenimento del certificato di prevenzione incendi.

Descrizione **Lotto 1** di cui al punto **A**

Trattasi di un compendio alberghiero costituito da immobili ubicati nel Comune di Bellaria Igea Marina rispettivamente in Via Pirano n. 3 ("Club Hotel ██████████" distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 247 sub. 7) e in Via Capodistria n. 6 ("Club Hotel ██████████" distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 279); gli immobili sono confinanti tra loro e funzionalmente interconnessi, così da determinare un unico Lotto di vendita.

Il compendio immobiliare, ad uso ricettivo, è posto nel centro urbano di Bellaria a circa 100 m dalla costa del Mare Adriatico, in zona a prevalente destinazione turistico - ricettiva. I due edifici, che si affacciano l'uno all'altro lungo i prospetti posteriori, condividono parte degli impianti, il parcheggio e la corte interna dotata di piscina; sono fra loro collegati da due porticati (il primo lato monte in prossimità del parcheggio, il secondo lato mare a ridosso della piscina) che uniscono tra loro i rispettivi piani terra.

Il fabbricato ubicato in Via Pirano n. 3, denominato "Club Hotel ██████████" si sviluppa su 6 livelli (piano interrato, terra, primo, secondo, terzo e sottotetto) e la copertura è del tipo a falde inclinate con abbaini che emergono dalle linee di gronda.

Catastalmente risulta così composto:

- piano interrato: cantine, disimpegno, cella frigorifera;
- piano terra: ingresso, hall, soggiorno, bureau, bar, amministrazione, ripostigli, disimpegni, servizi igienici per il pubblico e per il personale, sala da pranzo, cucina, locali di servizio, scale; ascensore e portico (il manufatto a pianta rettangolare distaccato dall'edificio principale, adibito a dispensa/tavernetta, è stato demolito e, pur comparando sulla planimetria catastale, non è più presente);
- piano primo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano secondo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano terzo: n. 13 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano sottotetto: n. 12 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale (adibito ad albergo ma senza permesso);
- parcheggio, ubicato a fianco (lato monte) dell'ingresso principale all'albergo "Club Hotel ██████████", al quale è possibile accedere direttamente da Via Pirano.

Il fabbricato ubicato in Via Capodistria n. 6, denominato "Club Hotel ██████████" (come risulta riportato sui titoli edilizi) si sviluppa su 5 livelli (piano interrato, terra, primo, secondo e terzo), ai quali si aggiunge un lastrico solare (piano quarto) dove trova posto il torrino di copertura del vano scala.

Catastalmente risulta così composto:

- piano interrato: cantina;

- piano terra: ingresso, hall, soggiorno, ufficio, ripostigli, disimpegni, camere da letto, servizi igienici, sala da pranzo, cucina, locali di servizio, scale e ascensore.
- piano primo: n. 22 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano secondo: n. 20 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- piano terzo: n. 19 camere (con relativi servizi igienici e balconi esclusivi), oltre a spazi di servizio, disimpegni e scale;
- lastrico solare (piano quarto): torrino di copertura vano scale e terrazzo (si precisa sin da ora che buona parte del lastrico solare è occupata dall'impianto per la produzione di acqua calda sanitaria non funzionante).

La corte interna, posta tra i due edifici, è dotata di piscina funzionale all'attività alberghiera di entrambe le strutture ricettive.

Il compendio d'interesse si sviluppa per una **superficie commerciale lorda complessiva di circa mq. 4146.**

L'edificazione dei due edifici risale alla metà del secolo scorso e riflette lo stato delle conoscenze all'epoca della loro realizzazione; nel corso del tempo, i fabbricati hanno subito ristrutturazioni e rimaneggiamenti che li hanno condotti all'attuale stato di fatto.

La struttura alberghiera è di seconda categoria (3 stelle) ed è caratterizzata da finiture e attrezzature di sufficiente qualità; si presenta in discreto stato di manutenzione e in buone condizioni igieniche.

Le camere sono dotate di bagno privato e impianto di condizionamento dell'aria; gli infissi sono parte in pvc e parte in alluminio anodizzato; il sistema oscurante è ad azionamento elettrico e manuale, con tapparelle di pvc: alcuni dei bagni (soprattutto in relazione alla struttura "Club Hotel [redacted]") risultano di modeste dimensioni e con finiture di modesta qualità.

La pavimentazione interna (eterogenea) è realizzata con piastrelle di ceramica, la pavimentazione dei balconi è realizzata con mattonelle in gres.

Durante i sopralluoghi si è proceduto alla verifica dello stato di conservazione del costruito giungendo alle seguenti conclusioni:

- non sono state rilevate lesioni significative che possano far sorgere dubbi circa l'idoneità statica delle opere;
- non sono presenti cavillature e/o setole che possano palesare lavorazioni edili di finitura non eseguite a regola d'arte;
- si sono riscontrati vizi e/o ammaloramenti, nelle opere impiantistiche in genere, che richiedono interventi di manutenzione straordinaria.

Sono, pertanto, da programmare interventi manutentivi ricollegabili alla vetustà del costruito, soprattutto in relazione agli impianti in genere, con particolare riguardo a quello termo-idraulico, a quello elettrico ed ai presidi antincendio.

Destinazione urbanistica:

Nel vigente Regolamento urbanistico edilizio adottato con delibera C.C. n. 8 del 30/03/2021 e approvato con delibera C.C. n. 60 del 04/11/2021 l'area d'interesse ricade in ambiti Urbani Consolidati: "AUC.Tm Ambiti della fascia a mare".

Determinazione superficie a destinazione ricettiva:

Calcolo delle superficie ragguagliate:

| Club Hotel Angelini Sud | Superficie reale | Coefficiente | Superficie raggugiata |
|------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| Locali di servizio piano interrato | mq. 80,91 | 0,5 | mq. 40,5 |
| Superficie lorda PT | mq. 585,12 | 1 | mq. 585,1 |
| Superficie porticata a PT | mq. 46,53 | 0,6 | mq. 27,9 |
| Superficie lorda 1°P | mq. 309,94 | 1 | mq. 309,9 |
| Balconi 1°P | mq. 91,3 | 0,25 | mq. 22,8 |
| Superficie lorda 2°P | mq. 309,94 | 1 | mq. 309,9 |
| Balconi 2°P | mq. 50,46 | 0,25 | mq. 12,6 |
| Superficie lorda 3°P | mq. 309,9 | 1 | mq. 309,9 |
| Balconi 3°P | mq. 50,46 | 0,25 | mq. 12,6 |
| Sottotetto | mq. 309,9 | 0,75 | mq. 232,4 |
| Sommano | mq. 2144,5 | | mq. 1863,6 |

| Club Hotel Angelini Nord | Superficie reale | Coefficiente | Superficie raggugiata |
|------------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------|
| Locali di servizio piano interrato | mq. 22,93 | 0,5 | mq. 11,5 |
| Superficie lorda PT | mq. 590,29 | 1 | mq. 590,3 |
| Superficie porticata a PT | mq. 128,2 | 0,6 | mq. 76,9 |
| Superficie lorda 1°P | mq. 532,68 | 1 | mq. 532,7 |
| Balconi 1°P | mq. 76,36 | 0,25 | mq. 19,1 |
| Superficie lorda 2°P | mq. 532,68 | 1 | mq. 532,7 |
| Balconi 2°P | mq. 62,79 | 0,25 | mq. 15,7 |
| Superficie lorda 3°P | mq. 450,69 | 1 | mq. 450,7 |
| Balconi - terrazzo 3°P | mq. 136,53 | 0,25 | mq. 34,1 |
| Locali servizio copertura | mq. 37,4 | 0,5 | mq. 18,7 |
| Sommano | mq. 2570,5 | | mq. 2282,4 |

| | | | |
|---------------|-------------------|--|-------------------|
| TOTALE | mq. 4715,0 | | mq. 4146,0 |
|---------------|-------------------|--|-------------------|

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

- *Strutture verticali:* materiale: mista (muratura di laterizio e telai di c.c.a.); condizioni: discrete.
- *Solai:* tipologia: struttura portante in latero-cemento; condizioni: discrete.

Componenti edilizie e costruttive:

- *Pavimenti interni:* piastrelle di ceramica; condizioni: sufficienti.
- *Portone di ingresso:* alluminio e vetro; condizioni: discrete.
- *Porte interne:* a battente, in legno tamburato; condizioni: sufficienti.
- *Infissi e finestre:* in pvc e in alluminio anodizzato, in parte con vetro singolo; condizioni: sufficienti.
- *Ascensore:* presente; condizioni discrete.

Impianti:

- *Gas:* tipologia: sottotraccia.

- *Elettrico*: tipologia: sottotraccia e in parte entro canaline a vista.
- *Idrico*: tipologia: sottotraccia. Da sottolineare che **parti dell'impianto sono ubicate presso altre unità immobiliari, limitrofe ai due edifici di interesse ma di altra Proprietà.**
- *Termico*: tipologia: misto; condizioni: insufficienti, da assoggettare ad interventi di manutenzione straordinaria.

Specifiche:

- *Piano interrato*: la pavimentazione si presenta, in alcune zone, con avanzato stato di usura; alla base di alcune pareti si riscontra esfoliazione dell'intonaco per umidità di risalita. Durante i sopralluoghi effettuati, il piano interrato dell'albergo "Club Hotel Angelini Sud" si presentava allagato (ristagno di acqua di risalita avente spessore di rilievo).

Accessori:

Completano il compendio immobiliare i diritti, ragioni, pertinenze e dipendenze, eventuali servitù attive e passive.

Parti dell'impianto idrico sono ubicate presso altre unità immobiliari, limitrofe ai due edifici di interesse ma di altra Proprietà; occorre, pertanto, procedere con l'eliminazione della servitù attuando interventi di manutenzione straordinaria volti a rendere indipendente e autonomo tale impianto.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1. Criterio di Stima**

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima, si è adottata la seguente metodologia operativa:

- A. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze e dei prezzi di beni immobili analoghi al bene immobile oggetto di stima e la determinazione dei relativi prezzi unitari;
- B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico-comparativo basato sul confronto tra i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparables), determinazione di un valore unitario e quantificazione del valore dell'immobile moltiplicando la misura della consistenza (espressa in termini di "locali utili o camere") per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/locale utile o camera).

Questo tipo di procedimento si basa sulla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima, attraverso il sistematico riconoscimento degli elementi di analogia e di diversità tra questo e i beni di riferimento.

La perizia di stima è stata redatta in riferimento agli European Valuation Standards EVS 2020 (in aggiornamento agli EVS 2016), detti anche The Blue Book, redatti da TEGOVA (The European Group of Valuers' Associations).

Tali standard costituiscono uno strumento indicato dalla BCE (Banca Centrale Europea), condiviso a livello internazionale, attraverso il quale sono definite le linee guida per la valutazione del rischio connesso agli immobili in mano alle banche come garanzie sui prestiti.

Secondo gli EVS il valore di mercato è così definito: l'importo stimato al quale il bene dovrebbe scambiarsi alla data di valutazione tra un compratore e un venditore

disponibili, in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni.

Per la formulazione della stima dei beni è stata esaminata, oltre alle pubblicazioni specializzate, la seguente documentazione:

- planimetrie catastali degli immobili e relativa documentazione fotografica;
- identificazione degli immobili sotto il profilo catastale (estremi catastali e successive denunce di variazione e adeguamenti ecc.);
- strumentazione urbanistica relativa agli immobili e normative di riferimento;
- titoli edilizi inerenti agli immobili.

Inoltre sono stati eseguiti sopralluoghi cognitivi finalizzati a verificare la consistenza, lo stato di conservazione, le caratteristiche di materiali e finiture.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del fabbricato a destinazione ricettiva, si è provveduto a verificare lo stato di manutenzione, la posizione dell'immobile e tutte le condizioni favorevoli e sfavorevoli che possono influire sulla determinazione di che trattasi.

L'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparables) il cui prezzo può essere confrontato con il bene immobile in oggetto per determinarne il più probabile valore di stima, ha presentato alcune difficoltà legate alla stagnazione del mercato immobiliare (caratterizzato da una profonda crisi) che ha ridotto notevolmente il volume delle compravendite e degli affitti.

Le informazioni raccolte sulle pubblicazioni specializzate, inerenti al mercato immobiliare sul territorio locale di immobili aventi caratteristiche simili, hanno fornito indicazioni parziali sui valori commerciali degli immobili in oggetto.

Parimenti sono stati esaminati i valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (validi per edifici residenziali e attività commerciali).

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto (in qualità di fonti dirette) delle informazioni e dei dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona), sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato locale.

In particolare, dalle indagini del mercato immobiliare è emerso che l'immobile oggetto di stima ha una limitata commerciabilità dovuta alle peculiarità della zona in cui risulta ubicato, alla mancanza di parcheggi e al perdurare della crisi del settore edile, più specificatamente del comparto legato all'offerta turistica.

Inoltre, gli investimenti alberghieri sono caratterizzati dall'immobilizzo a lungo termine di elevate risorse finanziarie e da un notevole grado di rigidità (una struttura ricettiva risulta difficilmente adattabile a trasformazioni ove modifiche delle abitudini sociali, di mercato o tecnologiche dovessero richiederle) rafforzato, peraltro, dal vincolo di destinazione.

Nel caso in specie si è tenuto conto:

- della localizzazione dell'unità rispetto ai bisogni propri dei flussi turistici che la interessano (adeguata posizione, agevole raggiungibilità, visibilità);
- del bacino di utenza;
- delle caratteristiche socio-economiche della località;
- della struttura economica del territorio;
- della capacità di attrazione turistica della località;

- delle caratteristiche dell'offerta ovvero posti letto, loro ripartizione per categoria, dimensioni medie degli alberghi esistenti, loro ubicazione, prodotti e servizi accessori offerti, tariffe richieste.

Nella stima, la scelta del procedimento di valutazione è, tra l'altro, funzione dei dati e delle informazioni disponibili sul mercato. Per un immobile a destinazione turistico alberghiera con una tipologia ricorrente, nel quale l'attività di gestione è ordinaria e il mercato attivo (come ad esempio nei centri turistici), si possono avere a disposizione dati di contrattazioni recenti. In queste circostanze sia l'immobile, sia l'attività di impresa, possono essere valutati in base a parametri mercantili, perché normalmente scambiati sul mercato in modo abbinato e separatamente. La stima si complica quando sono disponibili pochi dati, per tipologie edilizie non ricorrenti e organizzazioni atipiche. In queste circostanze, il procedimento per capitalizzazione del reddito può affrontare un problema di natura gestionale legato alla specificità dell'attività imprenditoriale svolta nell'immobile da valutare.

Nel caso specifico la stima del valore di mercato non è stata svolta con il metodo della capitalizzazione finanziaria che si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile, attraverso la costruzione della serie dei redditi dal momento dell'acquisto al momento della rivendita dell'immobile da valutare, prevedendo un valore di mercato finale; infatti, nel caso specifico, non è stato possibile determinare il reddito netto da capitalizzare sulla base del volume di affari (determinazione del reddito lordo dell'immobile considerando nell'attivo il fatturato annuo delle prestazioni alberghiere tipiche e nel passivo i costi della gestione alberghiera e il profitto normale) e/o mediante la conoscenza di canoni locativi che risultano "alterati" dal perdurare della crisi pandemica da Covid-19.

È stata operata una stima sintetica comparativa; nel caso di alberghi o strutture ricettive simili può essere adottata anche la stima utilizzando il parametro a camera, a vano o a posto letto (eventualmente deprezzando il relativo valore).

Sulla base delle informazioni assunte, per edifici a destinazione ricettiva comparabili a quello in oggetto si può assumere un intervallo di prezzi unitari medi variabile da 20.500 a 26.500 €/camera, con punte possibili di 31.000 €/camera nelle situazioni di particolare pregio.

Nel caso in esame, in ragione dell'età e del livello delle finiture, dell'ubicazione, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, considerando il costo stimato per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e strutturale (necessarie ai fini dell'ottenimento dell'agibilità), nonché per le opere di manutenzione e riqualificazione dell'immobile (opere edili, strutturali, impiantistiche e di finitura in genere), dei ricavi ipotizzabili in condizioni di ordinarietà, delle servitù attive e passive in essere, si può portare l'intervallo del prezzo unitario medio da 17.250 a 18.700 €/vano (valore medio 17.975,00 €/camera).

Tale valore unitario è inferiore al prezzo medio di immobili aventi medesima destinazione e caratteristiche simili, ubicati in zone di maggior pregio della Riviera Romagnola (Milano Marittima, Rimini, Riccione), pari a circa 32-38.000,00 €/camera (seppure con una significativa dispersione dei valori). L'allineamento del valore unitario attribuito all'immobile in oggetto a prezzi significativamente inferiori è dovuto all'ubicazione, alla conformazione e alla situazione riscontrata nel caso in specie; per altri versi deve essere osservato che l'immobile, **pur trovandosi nelle immediate vicinanze della costa, sconta la carenza di posti auto e di parcheggi in genere che penalizzano (in particolar modo) il turismo congressuale e fieristico: inoltre, nel**

caso in specie, non sono presenti dotazioni in grado di valorizzare la struttura ricettiva (spazi comuni e ricreativi adeguati) e sono necessari lavori di manutenzione e di riqualificazione delle dotazioni impiantistiche.

Inoltre, si deve tener conto (in riduzione) di tutti i costi da sostenere per ricondurre l'immobile alla regolarità urbanistico-edilizia; la determinazione di tali spese non è scevra da incertezze e ne è stato tenuto conto apportando una detrazione al valore unitario (€/vano) dell'immobile in considerazione dei costi per la sua regolarizzazione ipotizzati sulla base di quanto emerso a seguito del confronto con i Tecnici dello Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Bellaria Igea Marina: tale valutazione risulta molto complessa, suscettibile di variazioni e incerta sino al completamento dell'iter amministrativo di sanatoria. **Sarà cura dell'Aggiudicatario incaricare un proprio tecnico di fiducia per verificare a propria cura e spese preventivamente il bene sotto ogni profilo tecnico e giuridico, in base alle normative (nonché ai prezzi di mercato e agli oneri) vigenti al momento dell'acquisto non valutabili anticipatamente.**

I valori unitari, determinati tramite stima per via sintetica, vengono confermati sia dalle fonti indirette, sia dalle indicazioni suggerite dalle fonti dirette; per cui si ritiene che essi possano rappresentare i corretti valori unitari per determinare il valore degli immobili oggetto di stima.

Individuato il numero dei vani (n. 102) come indicato nei progetti depositati agli atti e sulla base delle considerazioni sopra esposte, il valore dell'immobile a destinazione ricettiva in oggetto corrisponde a:

$$€ 17.975,00/\text{vano} \times n. 102 \text{ vani} = € 1.833.450,00.$$

Tale valore di mercato (complessivo e riferibile all'intero immobile) è stato rapportato alle superficie "ragguagliate", determinate come riportato nel prospetto allegato in precedenza, al fine di stabilire un valore unitario "a metro quadrato utile" per individuare un parametro di immediata comprensione.

La commerciabilità del compendio immobiliare, oltre che dal perdurare della stagnazione del mercato immobiliare, è limitata dalle seguenti condizioni peculiari:

- **necessità di regolarizzare, dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale, le unità immobiliari (oltre alla piscina) che costituiscono il Lotto;**
- **necessità di regolarizzare, dal punto di vista strutturale, le unità immobiliari (oltre alla piscina) che costituiscono il Lotto al fine di ottenere l'agibilità attualmente assente;**
- **necessità di realizzare le opere finalizzate all'ottenimento del Certificato di Prevenzione Incendi (attualmente provvisorio);**
- **presenza di contratti di affitto (per entrambi gli edifici) che limitano temporaneamente la disponibilità dei beni;**
- **necessità di riqualificare l'immobile con opere di manutenzione impiantistica e di finitura in genere, così da ricondurre l'immobile agli standard richiesti;**
- **necessità di intervenire radicalmente sull'impianto idrico al fine di renderlo autonomo e indipendente.**

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, Banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'Agenzia delle Entrate.

8.3. Valutazione economica**Unità ricettiva**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato sulla base del numero di vani disponibile a seguito del completamento dei lavori avviati con l'ultimo titolo edilizio:

| Destinazione | Numero dei vani potenziali | Valore unitario | Valore complessivo |
|-------------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|
| Camere di albergo | 102 | 17.975,00 €/camera | 1.833.450,00 € |
| | 102 | | 1.833.450,00 € |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Numero vani potenziali (stanze) | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|---|---------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| A | Compendio immobiliare ad uso ricettivo | 102 | € 1.833.450,00 | € 1.833.450,00 |
| | Sommano | | | € 1.833.450,00 |

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 10% per vendita coattiva, per assenza di garanzie per vizi occulti, per presenza di oneri non preventivabili (es. difformità circa lo stato di manutenzione tra la data della stima e la data della consegna all'aggiudicatario, eventuali sanzioni amministrative e/o oneri di regolarizzazione, ecc.): **€ 183.345,00**
- Riduzione di valore del 10% per presenza di contratti di locazione registrati: **€ 165.010,50**
- Spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia e relative spese tecniche (presunte e suscettibili di variazione, delle quali si è tenuto conto in riduzione del valore unitario): //
- Spese di regolarizzazione e aggiornamento catastale (si rimanda al § 4.3.2): //
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: //
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente (si rimanda al § 4.2.4): //

8.5. Prezzo base d'asta del lotto

- Valore (arrotondato) degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 1.485.095,00**
- Valore (arrotondato) della quota di diritto degli immobili, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano: **€ 1.485.095,00**

9. QUESITO SUPPLEMENTARE:**9.1. Determinazione della quota della componente mobiliare e della componente immobiliare del corrispettivo dell'affitto di azienda alberghiera Angelini Club S.r.l. stipulato dalla società fallita.**

In udienza del 04/03/2022 il G.O.T. Dott.ssa Letizia Bocchini, prendendo atto dell'intervento dell'Avv. [REDACTED] in qualità di Legale delegato dal Curatore del fallimento della società "[REDACTED]", formulava il quesito di seguito riportato chiedendo allo stimatore di rispondere avvalendosi di un esperto contabile.

QUESITO: procedere alla "*Determinazione della quota della componente mobiliare e della componente immobiliare del corrispettivo dell'affitto di azienda alberghiera [REDACTED] stipulato dalla società fallita*".

L'esperto contabile incaricato, Dott. Alessandro Spada, procedeva nella valutazione aziendale necessaria alla risposta al quesito, giungendo alla determinazione del **valore complessivo dell'azienda alberghiera denominata "Club Hotel [REDACTED]"** (attività svolta presso l'immobile ubicato a Bellaria in Via Pirano n. 3, distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 1 Mappale 247 sub. 7, di proprietà della società "[REDACTED] S.n.c." in fallimento) **pari a € 1.015.000,00 (euro unmilionequindicimila/00)**.

Al fine di determinare la suddivisione della quota del corrispettivo di affitto per la parte immobiliare (quota legata al valore dell'edificio) e per la parte mobiliare (quota legata al valore dell'azienda), è stata determinata la quota parte del valore dell'immobile moltiplicando il valore complessivo (di cui al § 8.3) per la percentuale della superficie commerciale ragguagliata (relativa all'edificio in cui ha sede l'albergo "Club Hotel [REDACTED]") rispetto a quella totale:

$$\text{€ } 1.833.450,00 \times (\text{mq. } 1.863,6 / \text{mq. } 4146,0) \approx \text{€ } 1.833.450,00 \times 0,45 = \text{€ } 825.052,50$$

(valore dell'immobile di che trattasi)

Il valore della parte aziendale si ottiene sottraendo dal valore totale (determinato dal Dott. Alessandro Spada), il valore sopra ricavato relativo alla parte immobiliare:

$$\text{€ } 1.015.000,00 - \text{€ } 825.052,50 = \text{€ } 189.947,50$$

(valore della parte aziendale dell'attività di che trattasi)

Facendo il rapporto tra il valore della parte aziendale (afferente alla società "[REDACTED] S.n.c. - Fallimento) sopra determinato e il valore complessivo dell'azienda (così come determinato dall'esperto contabile Dott. Alessandro Spada nella perizia specialistica di cui all'allegato G), si ottiene la quota del corrispettivo dell'affitto determinato dalla parte aziendale:

$$\text{€ } 189.947,50 / \text{€ } 1.015.000,00 \approx 0,1871$$

Pertanto, la quota (espressa in percentuale) della componente mobiliare (aziendale) del corrispettivo dell'affitto di azienda alberghiera [REDACTED] S.r.l. stipulato dalla società fallita, è la seguente:

QUOTA PARTE AZIENDALE = 18,71 %



ELENCO ALLEGATI

- A - Documentazione catastale - Titoli di provenienza - Contratti di locazione.
- B - Rilievo fotografico.
- C - Accertamenti ipotecari.
- D - Documentazione edilizia.
- E - Estratto banca dati delle quotazioni immobiliari fornite dall'agenzia delle entrate e strumentazione urbanistica.
- F - Attestato di prestazione energetica.
- G - Elaborato redatto dall'esperto contabile incaricato, Dott. Alessandro Spada, per la determinazione del valore dell'azienda alberghiera denominata "Club Hotel [REDACTED]".