

**Tribunale di Santa Maria Capua Vetere**  
Sezione Fallimentare

---

**Ill.mo G.D. dott. Marco PUGLIESE**

**Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017**

**Commissario Giudiziale: prof. Roberto TIZZANO**

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**di proprietà della proponente  
siti nel Comune di Rimini (RN)**

---

**Relazione di stima**

**FASE II – RELAZIONE DEFINITIVA**

[Depositata 18.09.2018]

---

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

**dott. ing. Davide Portolano**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

SEZIONE FALLIMENTARE

Ill.mo G.D. dott. Marco PUGLIESE



\*\*\*

**Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017**



**Commissario Giudiziale: prof. Roberto TIZZANO**

\*\*\*

**VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)**

\*\*\*

**FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA**

\*\*\*

### **1. Premessa e indice**

Il sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO, con studio in Napoli al Parco Comola Ricci n. 98 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Napoli col n. 15614, ha ricevuto dal prof. Roberto TIZZANO - Commissario Giudiziale nella procedura in epigrafe, giusta provvedimento del Giudice Delegato dott. Marco PUGLIESE del 18.07.2018 - l'incarico di procedere alla stima dei beni immobili di proprietà della proponente con sede

Trattasi nella fattispecie di un complesso immobiliare costituito da una *colonia marina* articolata in più corpi di fabbrica insistenti su un'ampia area esterna attrezzata nonché di una porzione di arenile sabbioso posta nelle immediate vicinanze.



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

**Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017**

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

1 / 41

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



Ai fini dell'espletamento del suddetto mandato il sottoscritto ha svolto le seguenti attività:

1. *acquisizione e studio preliminare della documentazione trasmessa dal Commissario Giudiziale;*
2. *acquisizione delle visure e delle planimetrie catastali storiche e aggiornate dei beni oggetto di valutazione;*
3. *accesso presso gli immobili siti nel Comune di Rimini effettuato in data 6 agosto 2018, con esecuzione di verifiche planimetriche e di rilievi fotografici ed accertamento dell'attuale stato di manutenzione e di possesso;*
4. *esame della regolarità urbanistica dei beni nonché della sussistenza di eventuali vincoli di carattere territoriale previa formulazione di specifiche istanze all'ufficio competente del Comune di Rimini (RN) ed acquisizione della documentazione amministrativa nella disponibilità dell'ente;*
5. *indagini sul territorio e presso le banche dati esistenti per la definizione della più appropriata metodologia di stima;*
6. *determinazione del più probabile valore degli immobili.*

Le risultanze delle indagini compiute dal sottoscritto sono riportate nella presente relazione che per comodità espositiva è stata articolata nei seguenti capitoli:

1. Premessa e indice .....	1
2. Individuazione degli immobili.....	4
2.1. Inquadramento territoriale .....	4
2.2. Individuazione catastale degli immobili .....	6
2.3. Confini.....	8
2.4. Corrispondenza catastale .....	8
3. Descrizione degli immobili.....	10
3.1. Metodologia per la determinazione della superficie commerciale .....	10
3.2. Descrizione del compendio immobiliare .....	11
3.3. Determinazione della consistenza commerciale.....	16
4. Provenienza ventennale e formalità pregiudizievoli.....	17



5. Accertamento regolarità urbanistica degli immobili.....	20
5.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali.....	22
5.2. Regolarità urbanistica.....	29
6. Indicazione dello stato di possesso .....	32
7. Determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare...	33
Elenco allegati.....	40
A. Documentazione catastale .....	40
B. Verifica dello stato dei luoghi.....	40
C. Rilievi fotografici.....	41
D. Documentazione urbanistica.....	41
E. Ispezione ipotecaria.....	41

\*\*\*\*\*



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE**

**Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017**

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]



## 2. Individuazione degli immobili

### 2.1. Inquadramento territoriale

Il compendio immobiliare oggetto di stima, costituito da una *colonia marina* articolata in più corpi di fabbrica insistenti su un'ampia area esterna attrezzata nonché in una porzione di arenile sabbioso, è sito nella zona settentrionale del Comune di Rimini, nella frazione denominata Torre Pedrera, area suburbana costiera posta a circa 7 Km dal centro cittadino.

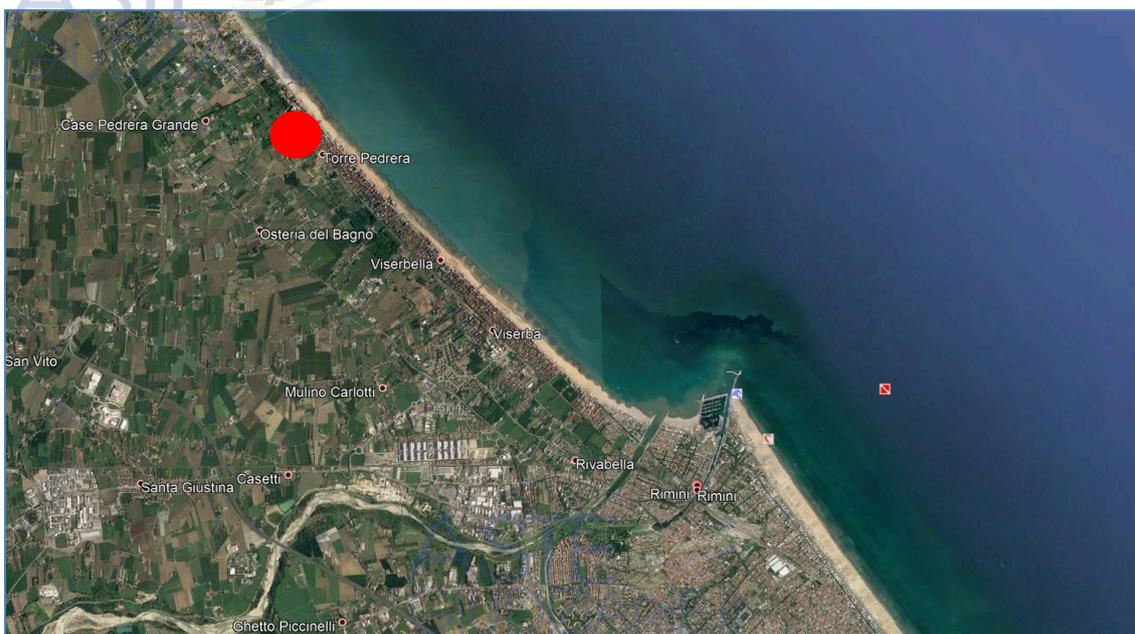


Figura 1. Individuazione del compendio immobiliare (scala vasta).

Trattasi di un'area a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzata da una particolare attitudine turistica così come può agevolmente evincersi dalla presenza di numerosi alberghi, residence e strutture affini, posti soprattutto in prossimità del litorale sabbioso (caratterizzato da una spiaggia molto ampia con acque basse particolarmente adatta alla balneazione), nonché di diverse attività commerciali di supporto.

L'ingresso principale al compendio è ubicato in via Apollonia n. 44 mentre la porzione di arenile è ubicata lungo il viale San Salvador, a circa 250 m dal predetto compendio.

L'area in esame dista circa 400 m dalla stazione ferroviaria di "Rimini -Torre Pedrera", collegata alla stazione centrale di Rimini, nonché circa 1,5 Km dalla Strada Statale 16,



importante arteria viaria che consente di raggiungere agevolmente il centro cittadino nonché gli altri centri urbani della costa adriatica e, chiaramente, la rete autostradale.



Figura 2. Individuazione del compendio immobiliare (scala locale).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE  
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017  
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)  
FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

5 / 41

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



## 2.2. Individuazione catastale degli immobili

Il compendio immobiliare di proprietà della proponente, per la parte riguardante i corpi di fabbrica e le aree attrezzate con ingresso da via Apollonia n. 44, consta delle unità immobiliari (cfr. visure catastali in allegato A) censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Rimini con i seguenti identificativi:

- ❖ foglio 28, particella 26, categoria B/1 (collegi e convitti, educandati, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme), consistenza 10.742 mc, rendita 13.869,43 €, indirizzo via Apollonia n. 44, piano S-T-1-2;

nonché delle ulteriori unità in Catasto Terreni:

- ❖ foglio 28, particella 78, qualità Bosco Ceduo, superficie di are 03.62, reddito dominicale 0,19 €, reddito agrario 0,11 €;
- ❖ foglio 28, particella 2151, qualità Bosco Ceduo, superficie di are 02.55, reddito dominicale 0,12 €, reddito agrario 0,08 €;
- ❖ foglio 28, particella 2152, qualità Bosco Ceduo, superficie di are 01.20, reddito dominicale 0,06 €, reddito agrario 0,04 €.

La porzione di arenile con accesso da viale San Salvador è, invece, censita in Catasto Fabbricati:

- ❖ foglio 28, particella 258, categoria E/3 (costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche), rendita 576,37 €, indirizzo viale San Salvador, piano T;

nonché in Catasto Terreni:

- ❖ foglio 28, particella 116, qualità Pascolo, superficie di are 00.30, reddito dominicale 0,03 €, reddito agrario 0,02 €.

I corpi di fabbrica siti in via Apollonia sono tutti graffiati al suolo in Catasto Terreni al foglio 28, particella 26, qualità Ente Urbano di superficie pari a ha 01.37.59 (13.759 mq), mentre la porzione di spiaggia insiste sul suolo al foglio 28, particella 258, qualità Ente Urbano di are 14.53 (1.453 mq).

Sicché ne deriva che i suoli in esame sono tutti censiti al foglio 28 ed identificati dalle particelle 26, 78, 2151, 2152, 116 e 258 (cfr. figure seguenti).



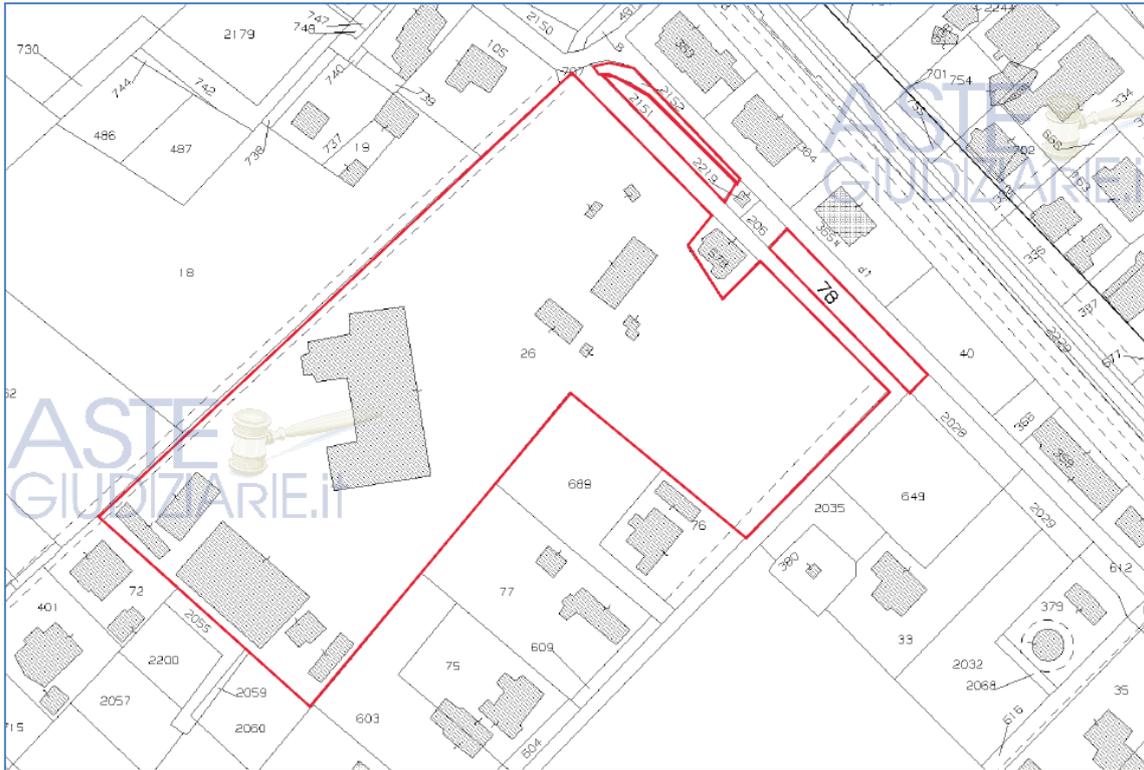


Figura 3. Estratto di mappa con individuazione del compendio immobiliare (C.T., fig. 28, p.lle 26, 78, 2151, 2152).



Figura 4. Estratto di mappa con individuazione della porzione di arenile (C.T., fig. 28, p.lle 116 e 258).



A tal riguardo va segnalato che i suoli identificati dai mappali 26, 78, 2151 e 2152, che identificano il compendio immobiliare di via Apollonia, formano attualmente un unico lotto di terreno pertinenziale interamente recintato, ciò sebbene dall'estratto di mappa catastale riportato in figura 3, si evinca la presenza di una striscia di terreno interposta tra la particella 26 a sud-ovest e le restanti particelle a nord-est.

Tale striscia di terreno, priva di identificativo catastale, secondo quanto desumibile dai grafici allegati ai titoli abilitativi edilizi nonché dai titoli di provenienza, consta nella fattispecie di un vecchio canale di scolo consorziale nel tempo progressivamente tombinato e risulta gravata da servitù perpetua di acquedotto.

### 2.3. Confini

Il complesso immobiliare con ingresso da via Apollonia risulta confinare:

- ❖ a **nord-ovest** con via della Torre;
- ❖ a **nord-est** con via Apollonia;
- ❖ a **sud-est** con traversa di via Apollonia e proprietà aliene;
- ❖ ad **sud-ovest** con traversa privata di via della Tore e proprietà aliene.

La porzione di arenile in viale San Salvador risulta confinare:

- ❖ a **nord-ovest** con spiaggia di proprietà aliena;
- ❖ a **nord-est** con spiaggia di proprietà demaniale;
- ❖ a **sud-est** con spiaggia di proprietà aliena;
- ❖ ad **sud-ovest** con viale San Salvador.

### 2.4. Corrispondenza catastale

Lo scrivente ha effettuato un sopralluogo perlustrativo presso tutti gli immobili oggetto di valutazione, durante il quale ha provveduto al rilievo ed alla misurazione delle sagome esterne dei corpi di fabbrica e ad alcune misurazioni interne, il tutto riportato graficamente nelle seguenti tavole planimetriche in allegato B:

- Tavola 1. Inquadramento territoriale e catastale
- Tavola 2. Edificio A - Verifiche planimetriche piano terra
- Tavola 3. Edificio A - Verifiche planimetriche piano primo



- Tavola 4. Edificio A - Verifiche planimetriche piano secondo
- Tavola 5. Edifici B e C - Verifiche planimetriche
- Tavola 6. Porzione di arenile - Verifiche planimetriche

Dalle verifiche condotte può desumersi la **sostanziale conformità** dello stato dei luoghi (ubicazione, articolazione ed ingombro dei corpi di fabbrica) alle planimetrie catastali abbinate alle unità immobiliari in esame, così come può agevolmente evincersi dalle sovrapposizione grafiche riportate nelle specifiche tavole:

- Tavola 7. Edificio A - Difformità catastali piano terra
- Tavola 8. Edificio A - Difformità catastali piano primo
- Tavola 9. Edificio A - Difformità catastali piano secondo
- Tavola 10. Edifici B e C - Difformità catastali
- Tavola 11. Porzione di arenile - Difformità catastali

Ciò a meno di talune lievi discrasie interne (riportate nelle suddette tavole in colore rosso), della erronea rappresentazione di una finestra ubicata lungo il prospetto nord al piano terra e delle finestre ubicate lungo i prospetti est e ovest al piano primo del fabbricato principale (costituite per la maggior parte da porte-finestre) nonché del diverso posizionamento del parapetto lato ovest del terrazzo al piano secondo del medesimo fabbricato. Nella planimetria catastale abbinate alla porzione di arenile non risulta, inoltre, riportato il muretto posto in prossimità delle docce.

Trattasi in ogni caso di difformità irrilevanti da un punto di vista catastale (ossia influenti in maniera del tutto trascurabile sulla determinazione delle rendite catastali), per le quali non si ritiene necessaria alcuna pratica di allineamento (risultando piuttosto opportuno procedere ad un ripristino dello stato dei luoghi laddove le suddette difformità risultino sussistere anche da un punto di vista urbanistico, così come verrà specificato nel paragrafo 5.2).

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]



### 3. Descrizione degli immobili

#### 3.1. Metodologia per la determinazione della superficie commerciale

Al fine di consentire, nei capitoli che seguono, il calcolo del presumibile valore di mercato degli immobili oggetto di stima, verrà considerata quale principale unità di misura dei beni la **superficie commerciale** (parametro utilizzato nella compravendite) determinata secondo i criteri riportati nelle norme di settore (norma UNI 10750/2005 e successiva norma UNI EN 15733/2011) e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), opportunamente adattati in base alle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di valutazione.

Per il computo della superficie commerciale vanno di regola considerate:

- ❖ la somma delle superfici coperte calpestabili e delle superfici occupate dai muri interni (valutate al 100%) e perimetrali (valutate al 100% ad eccezione della superficie occupata dalle pareti in comunione tra due unità immobiliari contigue, valutate al 50%), comunemente chiamata "superficie coperta lorda";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive quali terrazze, giardini e aree esterne in genere, comunemente chiamate "superfici di ornamento";
- ❖ le superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità quali cantine, posti auto coperti e scoperti, box, soffitte, locali deposito, etc., comunemente chiamate "superfici vani accessori".

Nel caso in esame, per la determinazione delle suddette superfici ponderate, si procederà mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di incidenza, desunti dalle norme citate ed adattati allo specifico contenuto oggetto di valutazione:

Descrizione	Incidenza
Superficie utile netta calpestabile	100%
Muri perimetrali	100%
Porticati	35%
Terrazzi	15%
Lastrici solari	10%
Depositi/Tettoie	15%
Cantine	20%
Area esterna attrezzata	10%
Porzione di arenile (spiaggia)	15%

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

10/41

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

### 3.2. Descrizione del compendio immobiliare

Il complesso immobiliare con ingresso principale da via Apollonia consta di tre edifici (un fabbricato principale e due dependance) adibiti a colonia marina per un totale di 38 camere oltre servizi e accessori, insistenti su un'ampia area esterna di proprietà esclusiva, in parte a verde ed in parte attrezzata con piscine, campetti sportivi, locali tecnici e di servizio. Oltre a due ingressi su via Apollonia, di cui uno riservato all'accesso all'area parcheggio degli ospiti, va segnalata la presenza di un ulteriore ingresso di servizio lungo il confine sud-ovest sulla traversa privata di via della Torre.

Alla proprietà afferisce, inoltre, una porzione di arenile (spiaggia), ubicata a circa 250 m dal predetto complesso immobiliare.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione del compendio con indicazione delle rispettive superfici.

#### EDIFICIO A - FABBRICATO PRINCIPALE

Trattasi del corpo di fabbrica centrale, di maggiori dimensioni. L'edificio, per la gran parte costituito da una struttura portante in cemento armato, è articolato in tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo) collegati mediante due vani scala ed un impianto ascensore.

#### Piano terra

Il piano terra (cfr. tavola 2 in allegato B) presenta sul fronte ovest un ampio porticato che immette nella hall di ingresso dalla quale è possibile accedere, da un lato, ad un ampio soggiorno, un blocco servizi, un vano scala, una sala giochi, una cappella ed un'aula didattica, e dall'altro, al secondo vano scala ed al vano ascensore, al refettorio ed alla cucina con servizi annessi (tre ripostigli, due dispense, due bagni, una sala lavastoviglie ed un refettorio riservato al personale di servizio). In adiacenza alla hall sono, inoltre, presenti l'archivio e la direzione. Il porticato misura 120,2 mq mentre la superficie lorda degli ambienti interni, caratterizzati da un'altezza utile media pari a circa 3,75 m (in parte controsoffittati), assurge a 842,4 mq.



### Piano primo

I due vani scala accedono al piano primo ad un lungo corridoio che immette a ventuno camere ciascuna munita di bagno (cfr. tavola 3 in allegato B). Va rilevato che tutti i bagni risultano di dimensioni alquanto modeste. Sono, inoltre, presenti due ripostigli, due bagni nonché un'area adibita ad ambulatorio ed infermeria articolata in quattro stanze e tre ulteriori bagni. Il piano primo, caratterizzato da un'altezza interna pari a circa 3,40 m (in parte controsoffittati), sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 946,9 mq.

### Piano secondo

Al secondo ed ultimo piano (cfr. tavola 4 in allegato B) si accede mediante uno solo dei vani scala oltre che con l'impianto ascensore. Il corridoio immette a sei camere di cui cinque dotate di bagno. Il resto del piano è occupato da un ampio terrazzo in parte calpestabile. La superficie lorda dei vani al piano secondo, caratterizzati da un'altezza utile pari a 2,70 m (in parte controsoffittati), misura 181,0 mq, mentre il terrazzo presenta una superficie pari a 619,8 mq per la parte calpestabile e 121,4 mq per la parte non praticabile.

### EDIFICIO B - DEPENDANCE

Tale edificio (cfr. tavola 5 in allegato B), ubicato in prossimità del confine nord-ovest del lotto, consta di un fabbricato in cemento armato articolato in due piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. Il piano terra e il piano primo sono collegati mediante una scala interna mentre al piano seminterrato è possibile accedere mediante una scala esterna coperta da una pensilina. In prossimità dell'edificio va segnalata la presenza di una tettoia esterna adibita a stenditoio.

### Piano seminterrato

Il piano seminterrato consta di una cantina di altezza utile pari a 2,80 m e superficie lorda pari a 69,0 mq. Va segnalato che tale piano cantinato risulta soggetto a frequenti allagamenti a causa della risalita della falda acquifera con conseguenti puntuali fenomeni di cedimento del piano campagna (che nel lungo termine potrebbero comportare problemi anche alla struttura dell'edificio). Attualmente tale problematica

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

12/41

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

viene fronteggiata passivamente mediante l'utilizzo di una pompa automatica (con galleggiante) che provvede alla evacuazione dell'acqua affiorante.

#### Piano terra

Tale piano è articolato in ingresso, soggiorno, guardaroba, stileria, lavanderia, deposito per i detersivi, ripostiglio e bagno. Tale piano, caratterizzato da un'altezza utile pari a 3,25 m, sviluppa una superficie lorda pari a 136,0 mq. La tettoia esterna, di altezza media pari a 2,70 m, misura, invece, 74,0 mq e consta di una semplice struttura in metallo con copertura in lastre ondulate in eternit (cemento-amianto).

#### Piano primo

Il piano primo consta di un piccolo disimpegno nonché di cinque camere ciascuna dotata bagno. Tale piano, caratterizzato da un'altezza utile pari a 3,15 m, sviluppa una superficie lorda pari a 136,0 mq.

#### EDIFICIO C - DEPENDANCE

Tale edificio (cfr. tavola 5 in allegato B) è ubicato a sud-ovest del lotto e consta di un fabbricato in cemento armato articolato in due piani fuori terra collegati mediante una scala esterna scoperta. In prossimità dell'edificio va segnalata la presenza di un corpo di fabbrica adibito a deposito.

#### Piano terra

Il piano terra si articola in ingresso, piccolo disimpegno, tre camere ciascuna con proprio bagno. Tale piano, caratterizzato da un'altezza utile pari a 2,70 m, sviluppa una superficie lorda pari a 70,0 mq. Il deposito esterno, di altezza variabile da 2,50 a 3,40 m, misura, invece, 69,0 mq e consta di una struttura interamente realizzata con lastre ondulate metalliche.

#### Piano primo

Al piano primo è presente un soggiorno da cui è possibile accedere a tre camere ciascuna delle quali è munita di proprio bagno. Tale piano, caratterizzato da un'altezza utile pari a 2,70 m, sviluppa una superficie lorda pari a 70,0 mq.



### AREA ESTERNA ATTREZZATA

I fabbricati sopra descritti insistono su un'ampia area esterna di proprietà esclusiva, interamente recintata con una inferriata metallica ancorata ad un cordolo di cemento, in parte adibita a verde (con presenza di alberi di alto fusto, viali carrabili e vialetti pedonali) e in parte attrezzata con una zona pavimentata con due piscine (di dimensioni 18x9 m e 12x6 m) e annesso locale spogliatoio e bagni, un campo da basket/tennis, un campo da calcetto, un'area parcheggio all'aperto, tre piccoli locali tecnici seminterrati. L'area esterna, di superficie catastale complessiva (data dall'unione delle superfici delle particelle 26, 78, 2151 e 2152, cfr. par. 2.2) pari a 14.496,0 mq, al netto dell'ingombro degli edifici A, B e C precedentemente descritti misura 13.184,4 mq (superficie scoperta). Va rilevato che una porzione della suddetta area esterna risulta attualmente interclusa all'accesso a causa della caduta di alcuni alberi di alto fusto. A tal riguardo va segnalato che alcuni degli alberi presenti (in particolare pini marittimi) andrebbero opportunamente potati e/o imbrigliati al fine di evitarne la caduta e il conseguente danneggiamento degli edifici sottostanti.

### PORZIONE DI ARENILE

La proponente risulta proprietaria anche di una porzione di arenile (cfr. tavola 6 in allegato B), posta a circa 250 m di distanza dal suddetto compendio immobiliare, cui si accede da viale San Salvador.

Trattasi di un tratto di spiaggia di superficie catastale complessiva (data dall'unione delle superfici delle particelle 116 e 258, cfr. par. 2.2) pari a 1.483,0 mq, con un fronte di 21 metri, attrezzato con alcune cabine, servizi igienici e docce all'aperto oltre che con gazebo in legno e telo. Tale porzione di arenile si presenta recintata con uno steccato in legno.



## RIFINITURE E STATO MANUTENTIVO

Gli edifici presentano nel complesso rifiniture (pavimentazione, rivestimenti, tinteggiature) di livello *economico*, in stato manutentivo *mediocre* soprattutto per quanto concerne i rivestimenti, le piastrelle e le dotazioni igieniche dei bagni.

Gli impianti elettrico, idraulico, igienico-sanitario, e di riscaldamento sono tutti operativi sebbene *obsoleti* e in *mediocre* stato manutentivo. È presente un impianto antincendio con rilevatori di fumo e lance di erogazione. Non è, invece, presente alcun impianto di raffrescamento degli ambienti né si rilevano ulteriori dotazioni impiantistiche.

Quali particolari criticità vanno segnalate: la risalita delle acque di falda in corrispondenza dell'edificio B con conseguenti puntuali fenomeni di cedimento del piano campagna (che nel lungo termine potrebbero comportare problemi anche alla struttura dell'edificio); la presenza della tettoia in eternit in prossimità dell'edificio B; la presenza di alcuni comignoli, canne fumarie e vasche di raccolta in amianto in corrispondenza dell'edificio A; la necessità di intervenire su alcuni degli alberi presenti (in particolare dei pini marittimi) che andrebbero opportunamente potati e/o imbrigliati al fine di evitarne la caduta con il conseguente danneggiamento degli edifici sottostanti.

Di tali criticità nonché dell'attuale stato manutentivo si terrà chiaramente conto nella formulazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di valutazione, mediante l'adozione di opportuni coefficienti decurtativi correlati alle caratteristiche intrinseche e all'attuale stato conservativo degli immobili.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

15/41

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



### 3.3. Determinazione della consistenza commerciale

In conclusione del presente capitolo è possibile riportare le seguenti tabelle recanti, per ciascun corpo di fabbrica, la superficie lorda, il coefficiente di incidenza e, quindi, la **superficie commerciale** calcolata sulla scorta delle indicazioni e dei coefficienti specificati nella premessa metodologica (cfr. par. 3.1).

Descrizione	Superficie lorda (mq)	Incidenza	Superficie Commerciale (mq)
<b>EDIFICIO A</b>			
piano terra - porticato	120,2	35%	42,1
piano terra - vani interni	842,4	100%	842,4
piano primo - vani interni	946,9	100%	946,9
piano secondo - vani interni	181,0	100%	181,0
piano secondo - terrazzo	619,8	15%	93,0
piano secondo - lastrico	121,4	10%	12,1
<b>TOTALE EDIFICIO A</b>	-	-	<b>2.117,5</b>
<b>EDIFICIO B</b>			
piano seminterrato - cantina	69,0	20%	13,8
piano terra - tettoia	74,0	15%	11,1
piano terra - vani interni	136,0	100%	136,0
piano primo - vani interni	136,0	100%	136,0
<b>TOTALE EDIFICIO B</b>	-	-	<b>296,9</b>
<b>EDIFICIO C</b>			
piano terra - deposito	69,0	15%	10,4
piano terra - vani interni	70,0	100%	70,0
piano primo - vani interni	70,0	100%	70,0
<b>TOTALE EDIFICIO C</b>	-	-	<b>150,4</b>
<b>AREA ESTERNA</b>			
superficie catastale totale	14.496,0	-	
superficie scoperta	13.184,4	10%	1.318,4
<b>TOTALE AREA ESTERNA</b>	-	-	<b>1.318,4</b>
<b>PORZIONE DI ARENILE</b>			
superficie catastale totale	1.483,0	15%	222,5
<b>TOTALE PORZIONE DI ARENILE</b>	-	-	<b>222,5</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	-	-	<b>4.105,6</b>

La **superficie commerciale complessiva** dei beni di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini, assurge in definitiva a **4.105,6 mq.**

\*\*\*\*\*



#### 4. Provenienza ventennale e formalità pregiudizievoli

Per una più compiuta verifica della provenienza ventennale, occorre premettere alcune informazioni riguardo alla cronistoria catastale dei beni oggetto di valutazione, dal momento che, a far data dalla stipula degli atti di compravendita in favore della proponente, risultano intervenute alcune variazioni catastali (sicché gli odierni identificativi non corrispondono a quelli riportati nei predetti atti).

Dalle visure catastali storiche, con riferimento agli attuali identificativi riportati nel par. 2.2, è dunque possibile desumere quanto segue (nel seguito, per una più immediata lettura, gli identificativi catastali verranno riportati con la sola indicazione di foglio/particella o foglio/particella/subalterno):

- ❖ l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati 28/26 (comprensiva di tutti i corpi di fabbrica del complesso edilizio) deriva dalle originarie particelle 28/26, 28/552 e 28/225/2;
- ❖ la particella in Catasto Terreni 28/26 (area di sedime del predetto complesso edilizio) deriva dalle originarie particelle di terreno 28/25, 28/26, 28/29 e 28/203;
- ❖ la particella in Catasto Terreni 28/78 deriva da impianto meccanografico;
- ❖ le particelle in Catasto Terreni 28/2151 e 28/2152 derivano dalla originaria particella di terreno 28/30;
- ❖ l'unità immobiliare in Catasto Fabbricati 28/258 (porzione di spiaggia attrezzata con cabine) deriva da impianto meccanografico;
- ❖ le particelle in Catasto Terreni 28/258 e 28/116 (identificative dell'area di sedime della porzione di spiaggia) derivano da impianto meccanografico.

Ciò premesso, circa i titoli di provenienza intervenuti nel ventennio, è possibile riferire quanto segue:

- ❖ con atto di compravendita per notaio Giuseppe RUGGIERO del 25.03.1983, repertorio 706/368, la ha acquistato il complesso edilizio denominato sito in Rimini alla località Torre



insistente sul terreno censito nel Catasto Rustico di Rimini al foglio 28, particelle 25, 26, 29 e 30, ed identificato nel Catasto Edilizio Urbano al foglio 28, particelle 26, 552 e 225/2, con zona di spiaggia pertinenziale, identificata nel Catasto Rustico al foglio 28, particelle 116 e 258;

- ❖ con atto di compravendita per notaio Fernando Maria PELLICIONI del 11.09.1989, rep. 55767/8708, la ha acquistato dai , il terreno in località Torre Pedrera del Comune di Rimini censito nel Catasto Rustico al foglio 28, particelle 78 e 203 (fra loro separati dal canale consorziale), parzialmente gravato da servitù perpetua di acquedotto.

Mediante i predetti titoli di provenienza, alla luce della cronistoria catastale sopra riportata, risultano dunque acquistati dalla proponente i seguenti beni:

- ❖ il complesso edilizio identificato dalle unità immobiliari in Catasto Fabbricati 28/26, 28/552 e 28/225/2, poi fuse nell'odierna unità immobiliare 28/26;
- ❖ le particelle in Catasto Terreni 28/25, 28/26, 28/29 e 28/203, poi fuse a formare l'attuale particella 28/26;
- ❖ la particella in Catasto Terreni 28/78;
- ❖ la particella in Catasto Terreni 28/30 da cui derivano per frazionamento le attuali particelle 28/2151 e 28/2152;
- ❖ la porzione di spiaggia identificata dalle particelle 28/116 e 28/258.

Risulta, dunque, verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio.

Ciò, chiaramente, salvo più accurato riscontro da demandare ad un notaio all'occorrenza incaricato della redazione della certificazione ipo-catastale ventennale, anche in ordine all'accertamento delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di valutazione.



A tal proposito va segnalato che dall'ispezione ipotecaria telematica (cirscritta al solo periodo informatizzato intercorrente dal 15.10.1996) per nominativo (ossia sul codice fiscale della proponente) e per immobile (sugli odierni identificativi catastali), i beni oggetto di valutazione risulterebbero gravanti dalle seguenti formalità pregiudizievoli (cfr. allegato E):

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/07/2015 - Registro Particolare 1607 Registro Generale 8767, a favore di , Repertorio 1713/2815 del 14/07/2015, IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO, importo totale 9.507.584,20 € (capitale 4.753.792,10 €), gravante sull'unità immobiliare in C.F. del Comune di Rimini, al foglio 28, particella 26, per l'intera e piena proprietà.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 16/07/2018 - Registro Particolare 5963 Registro Generale 9117, Pubblico ufficiale TRIBUNALE SANTA MARIA CAPUA VETERE Repertorio 10/2017 del 12/06/2018, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, a favore di gravante su tutte le unità immobiliari oggetto di valutazione per l'intera e piena proprietà.

Anche tale elenco, come premesso, dovrà essere opportunamente verificato ed eventualmente integrato con il supporto di un notaio all'esito delle ispezioni ipotecarie estese anche agli originari identificativi catastali in epoca antecedente il suindicato periodo informatizzato.

\*\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE  
Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017  
Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)  
FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

19/41

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



## 5. Accertamento regolarità urbanistica degli immobili

Lo scrivente ha richiesto formalmente al Comune di Rimini, la produzione di tutti i titoli abilitativi edilizi riconducibili agli immobili oggetto di valutazione, nonché del Certificato di Destinazione Urbanistica (nel seguito CDU) relativo alle aree in esame.

Dall'analisi dei documenti liberamente consultabili sul sito ufficiale dell'amministrazione comunale nella sezione *strumenti urbanistici*<sup>1</sup>, è possibile riportare le seguenti considerazioni di carattere generale.

Gli strumenti urbanistici attualmente vigenti per il territorio comunale di Rimini sono:

- ❖ PSC - Piano Strutturale Comunale;
- ❖ RUE - Regolamento Urbanistico Edilizio;
- ❖ PRG - Piano Regolatore Generale.

Il Piano Regolatore Generale è lo strumento con il quale il Comune ha governato la disciplina d'uso e le trasformazioni del territorio, secondo le norme della prima legge regionale in materia di tutela e uso del territorio n. 47/1978 e successive modifiche ed integrazioni. Successivamente, la legge regionale n. 20/2000 ha innovato nei contenuti e nelle forme l'uso del territorio, suddividendo i piani regolatori comunali in tre strumenti di pianificazione generale: Piano Strutturale Comunale (PSC), Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), Piano Operativo Comunale (POC). Il Comune ha approvato nel 2016 il Piano Strutturale Comunale e il Regolamento Urbanistico Edilizio. Nelle more dell'approvazione del Piano Operativo Comunale, la stessa legge regionale n. 20/2000 dispone l'ultravigenza di alcune parti del Piano Regolatore Comunale.

Quanto al PSC, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 65 del 29.03.2011 e definitivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 15.03.2016, esso costituisce il piano programmatico e di indirizzi che individua il territorio urbanizzato, il territorio urbanizzabile e il territorio rurale, che fissa i parametri urbanistici e ambientali e che contiene i vincoli in atto sul territorio.

---

<sup>1</sup> <http://www.comune.rimini.it/comune-e-citta/comune/urbanistica-ed-edilizia/strumenti-urbanistici>

Il RUE, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 29.03.2011 e approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 15.03.2016, rappresenta invece lo strumento di pianificazione urbanistica che disciplina le attività di costruzione, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, nonché la disciplina degli elementi architettonici e urbanistici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente urbano. Il RUE, in conformità alle previsioni del PSC, stabilisce la disciplina generale relativa alle trasformazioni negli ambiti consolidati e nel territorio rurale, gli interventi diffusi sul patrimonio edilizio esistente, le modalità di intervento su edifici e impianti per l'efficienza energetica, nonché gli interventi negli ambiti specializzati per attività produttive.

Infine il PRG, adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 234 dell'08.11.1994, successivamente modificato e integrato con delibere di Consiglio Comunale n. 272 del 01.12.1994, n. 102 del 13.03.1995 e n. 15 del 22.02.1996, e approvato con delibera di G.P. n. 351 del 03.08.1999 e n. 379 del 12.08.1999 e successivi varianti parziali, rappresenta il vecchio strumento di programmazione, come detto, in parte ancora vigente nelle more dell'approvazione del POC di cui alla legge regionale n. 20/2000.

Dal momento che tra i beni oggetto di valutazione è ricompresa una porzione di arenile pure afferente al patrimonio immobiliare della proponente, tra gli strumenti di programmazione vigenti deve, inoltre, farsi riferimento al Piano dell'Arenile approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 28.03.2006 (Piano particolareggiato ai sensi della legge regionale 31.05.2002, n. 9) e, in particolare, alla Variante 2010 approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27.01.2011.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

21 / 41

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



## 5.1. Destinazione urbanistica e vincoli territoriali

Dal CDU prot. 245913 del 06.09.2018 relativo al terreno distinto in C.T. al foglio 28, mappali 26, 78, 2151 e 2152 (area di sedime del compendio immobiliare di via Apollonia) si evince quanto segue (cfr. allegato D-1):

- ❖ PSC: il terreno è compreso in parte del “Territorio Urbanizzato” ed in parte del “Territorio Rurale” e ricade in:
  - AUC\_U - Ambiti urbani consolidati (parte), disciplinati all’art. 5.2 del PSC.N;
  - Colonie (parte), disciplinati all’art. 2.13 del PSC.N;
  - AVP - Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (parte), disciplinati all’art. 5.9 e seguenti del PSC.N.

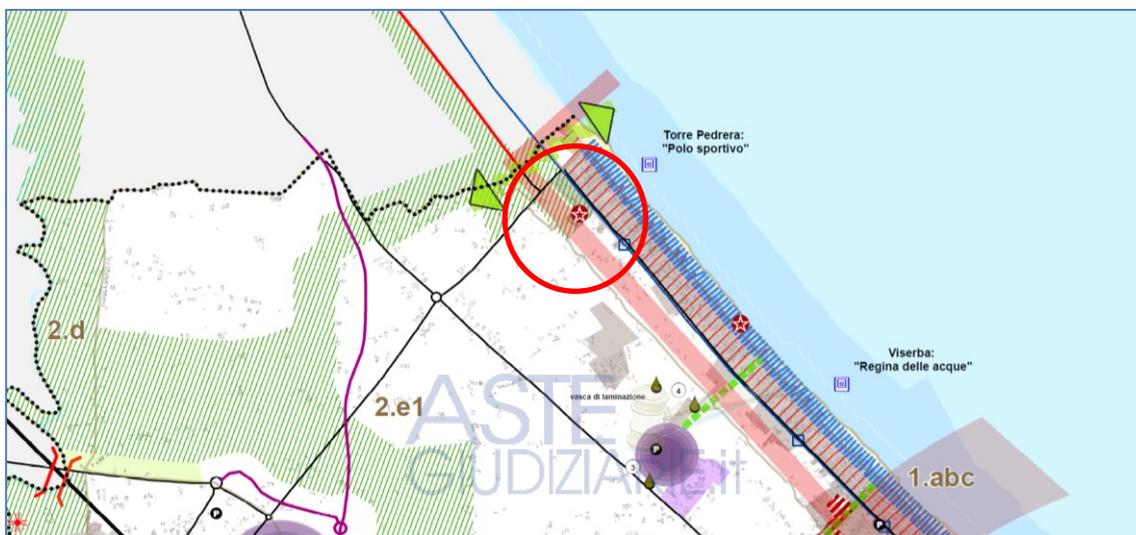


Figura 5. Stralcio della Tavola PSC.2.

- ❖ RUE: il terreno ricade in ambito:
  - AUC3 - Ambiti consolidati eterogenei delle frange urbane e delle località minori (parte), disciplinati all’art. 53 del RUE.N;
  - Colonie marine (parte), disciplinati all’art. 65 del RUE.N;
  - Strade e parcheggi di urbanizzazione (parte);
  - Edifici di valore storico-architettonico o di pregio storico-culturale e testimoniale esterni al centro storico: Categoria di tutela B (parte), disciplinati all’art. 49 del RUE.N;



- AVP – Ambiti ad alta vocazione produttiva (parte), disciplinati all’art. 76 del RUE.N.

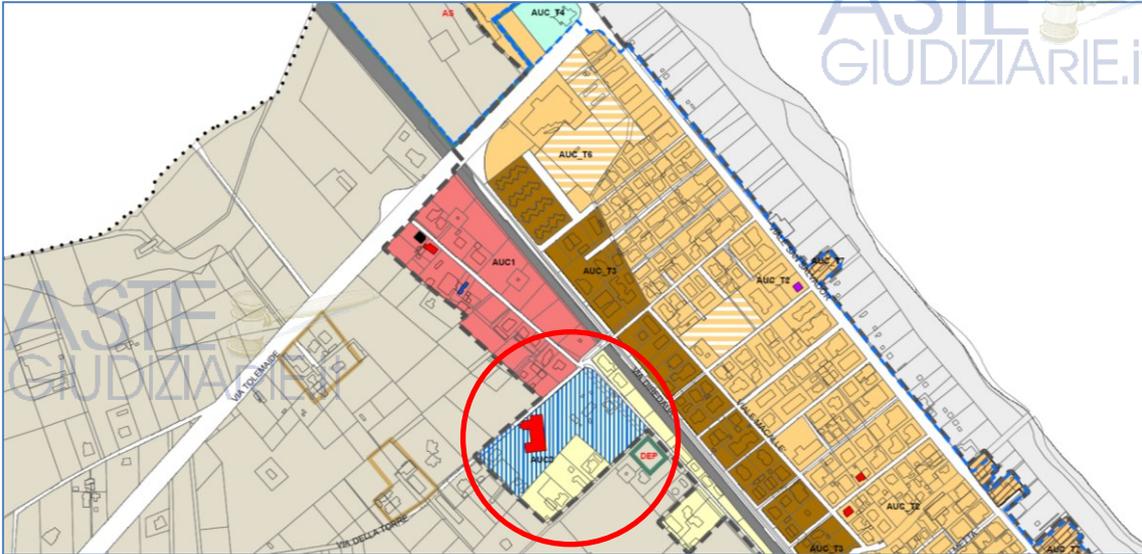


Figura 6. Stralcio della Tavola 1.2. del RUE.

- ❖ PRG: dalla tavola dell’uso del suolo del PRG, si evince che l’area in esame è individuata come zona BT “zona destinata prevalentemente alle attività turistiche (art. 24 delle NTA); dalla tavola recante le prescrizioni di dettaglio della zona turistica si evince in particolare che il sito è individuato come zona BT5 “zona di recupero delle ex colonie” (art. 24.8 delle NTA).

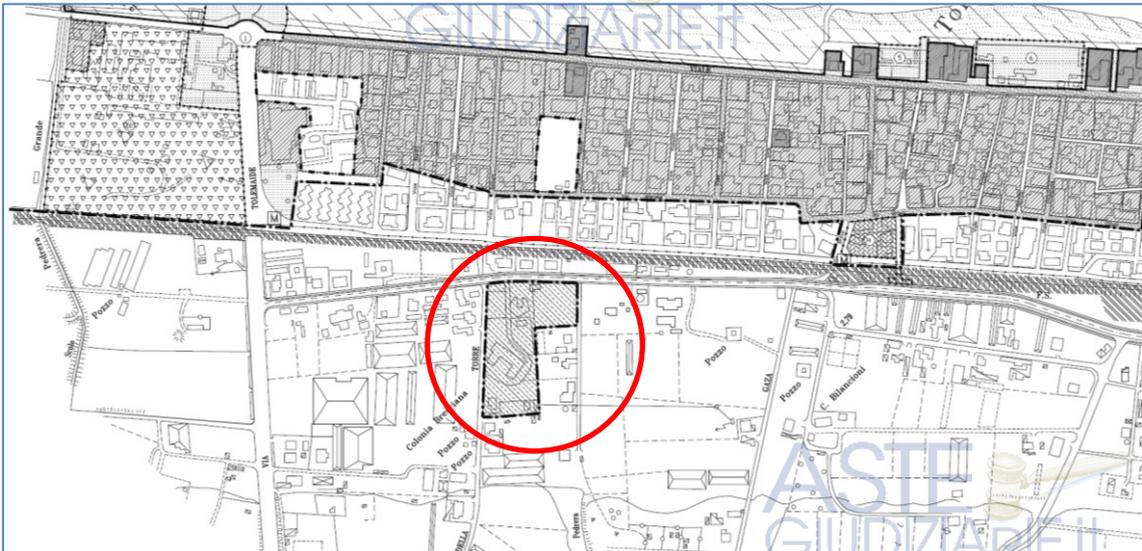


Figura 7. Stralcio della Tavola PRG.



Dal CDU prot. 245920 del 06.09.2018 relativo al terreno distinto in C.T. al foglio 28, mappali 258 e 116 (area di sedime della spiaggia) si evince, inoltre, quanto segue (cfr. allegato D-1):

- ❖ PSC: il terreno è compreso in parte del “Territorio Urbanizzato” e ricade in:
  - Aree non classificate come Ambiti: Arenile (parte);
  - AUC\_T - Ambiti consolidati costieri a marcata caratterizzazione turistica (parte), disciplinati all’art. 5.3 del PSC.N;
  - Rete ciclabile principale da realizzare (tracciato ideogrammatico) (parte);
  - Asse costiero commerciale/turistico e per la mobilità lenta e collettiva (parte);
  - Adeguamenti della viabilità conseguenti la realizzazione del Parco del Mare (parte).
- ❖ RUE: il terreno ricade in ambito:
  - Arenile (parte);
  - Perimetri di Piani Urbanistici Attuativi (parte);
  - Strade e parcheggi di urbanizzazione (parte).
- ❖ Piano dell’Arenile: dalla tavola 21 del Piano, si evince che la porzione di arenile di proprietà della proponente è individuata come Zona Speciale, stabilimento n. 31.

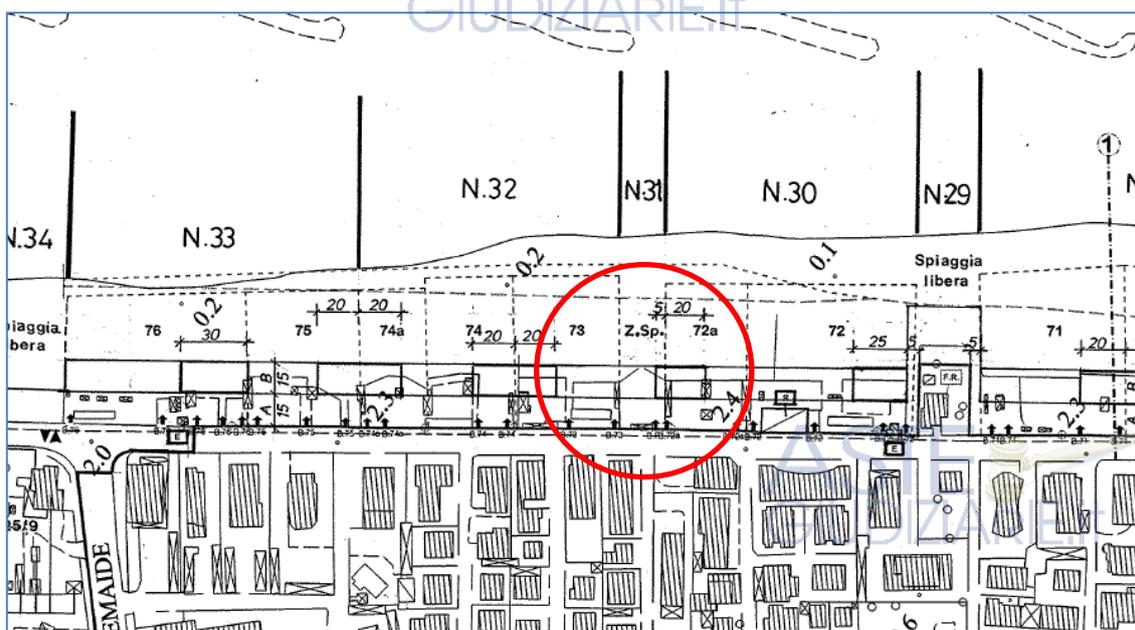


Figura 8. Stralcio della Tavola 21 del PIANO DELL’ARENILE.

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

24/41

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

Per quanto concerne l'ambito territoriale di interesse, rimandando alla lettura integrale dei suddetti CDU (riprodotti in allegato D-1) e delle norme del PSC, del RUE, del PRG nonché del Piano dell'Arenile (liberamente consultabili dal sito ufficiale del Comune di Rimini), è dunque possibile riportare quanto segue (in **grassetto** sono riportate le parti di maggiore interesse relative alle destinazioni d'uso e agli interventi edilizi consentiti per il sito in parola):

PSC.N - art. 2.13 - Colonie marine

1. Il PSC individua nella Tavola dei vincoli le colonie marine presenti sul territorio comunale con le rispettive aree di pertinenza.
2. Gli obiettivi sono definiti e classificati dal PTCP all'art. 5.10 comma 2 e 3. Si richiamano inoltre gli obiettivi e gli indirizzi generali contenuti nel Programma "Città delle colonie", di cui all'elaborato D del Quadro conoscitivo.
- 3.(P) Gli edifici delle colonie marine di valore storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000 sono compresi nella Tavola dei vincoli in conformità all'art. 5.10 del PTCP e sono disciplinati dall'art.2.14 di PSC e dal RUE.
- 4.(P) Gli interventi sulle colonie devono interessare contestualmente anche l'area esterna di pertinenza della colonia sulla quale l'intervento dovrà essere rivolto prioritariamente a conservare e ripristinare il sistema degli spazi liberi anche attraverso l'eliminazione dei manufatti incongrui. Nel rispetto di tale principio e nell'ambito di una progettazione unitaria comprendente l'edificio e l'intera area di pertinenza, così come storicamente documentata ed individuata, in tali aree sono ammessi:
  - interventi aventi un carattere accessorio e di integrazione funzionale alla destinazione d'uso principale prevista nella colonia. Qualora tali interventi comportino la realizzazione di opere e manufatti che costituiscono aumento della superficie utile, il progetto dovrà considerare le finalità di tutela e valorizzazione della colonia non solo in relazione alle sue caratteristiche tipologico-architettoniche e testimoniali ma valutando altresì il contesto territoriale entro cui la stessa ricade e dovrà essere programmato nel POC sulla base di preventive valutazioni di sostenibilità.
  - parcheggi interrati e/o a raso fermo restando che questi ultimi sono ammessi nell'area pertinenziale solo ove non sia possibile reperirli mediante diverse ubicazioni e non possono comunque occupare una superficie superiore al 30% dell'area scoperta di pertinenza. La realizzazione dei citati parcheggi deve rispettare le vigenti disposizioni di legge in relazione alle destinazioni d'uso previste nella colonia. La collocazione dei parcheggi non deve comunque mai interessare le 'Zone di riqualificazione della costa e dell'arenile'. Si richiamano in quanto applicabili, le disposizioni di cui agli artt. 3.2 di PTCP, 2.24 e 2.26 di PSC, relativi alla tutela delle acque sotterranee e alla amplificazione del rischio sismico.
- 5.(P) Per la Colonia Novarese e la sua area di pertinenza si applicano in specifico le disposizioni dell'Accordo di programma sottoscritto il 6/05/2008 dal Comune e dalla Provincia ed eventuali sue successive varianti.

ASTE  
GIUDIZARIE.it

ASTE  
GIUDIZARIE.it

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

25/41

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



6. Sono compatibili con le caratteristiche degli edifici colonie marine le utilizzazioni per:

- Attività ricettive a gestione unitaria nei limiti dell'80% della Su; turistiche, specialistiche, residenze collettive quali collegi, studentati, residenze protette;
- Strutture culturali, per l'istruzione e per il tempo libero, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;
- Attività di servizio, terziarie e commerciali finalizzate alla qualificazione e diversificazione dell'offerta turistica ed alla riqualificazione dell'ambiente urbano. Le attività commerciali sono ammesse nei limiti di compatibilità con le altre disposizioni del presente Piano e degli altri strumenti regolamentari comunali in materia.

(omissis...)

PSC.N - art. 2.14 - Immobili accentrati o sparsi di valore storico-architettonico

(omissis...)

2.(P) Per gli immobili di cui al punto 1 il PSC stabilisce e indica nella Tavola dei vincoli la categoria di tutela in relazione alla valutazione delle caratteristiche del bene e delle condizioni di conservazione; per tali immobili le categorie di tutela previste, ai sensi dell'art. A-9 della L.R. 20/2000, sono esclusivamente:

- "restauro scientifico" (RS), come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013;
- "restauro e risanamento conservativo" (RRC), come definito nell'Allegato alla L.R. 15/2013.

La categoria di tutela attribuita a questi immobili è contenuta proprio del PSC, pertanto qualsiasi eventuale variazione dovrà seguire la procedura di variante al PSC.

(omissis...)

RUE.N - art. 49 - Categorie di tutela

(omissis...)

**Categoria B. Comprende le unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale non già ricomprese nella categoria A, che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari. Gli interventi edilizi devono avere le finalità sotto riportate.**

- a) Valorizzazione degli aspetti architettonici originali, mediante: il restauro dei fronti con mantenimento delle aperture esistenti; il restauro ed il ripristino degli ambienti interni qualora sussistano elementi di documentata importanza.
- b) Il consolidamento strutturale ai fini del miglioramento sismico, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi: murature portanti sia interne che esterne, solai, volte, scale principali originarie, tetto con ripristino del manto di copertura; non è ammesso l'inserimento di nuove rampe scale.
- c) L'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue dell'impianto originario e degli ampliamenti organici del medesimo.
- d) L'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai commi precedenti.
- e) La conservazione o il ripristino di elementi morfologici e di finitura congruenti con la tipologia originaria (colori, infissi e chiusure, rivestimenti, manto di copertura, comignoli, elementi decorativi, ecc.).

**Interventi ammessi (da integrarsi con le condizioni di cui sopra): MO (Manutenzione Ordinaria), MS (Manutenzione Straordinaria), RRC (Risanamento conservativo).**



RUE.N - art. 53 - Sub-ambiti AUC.2 e AUC.3 - Ambiti consolidati eterogenei per funzioni residenziali e miste, delle frange urbane e delle località minori

(omissis...)

5. Nel caso del lotto AUC.3 a Torre Pedrera comprendente una colonia si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 65.

RUE.N - art. 65 - Colonie marine

1. Tipi di intervento edilizio ammessi: oltre a tutto quanto disposto dall'art. 2.13 del PSC:

- per gli edifici di valore storico architettonico, individuati nella Tavole dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela A di cui al precedente art. 49 comma 2;

- per gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, individuati nella Tavola dei Vincoli e Schede allegate, si applicano le disposizioni di cui al precedente Capo 9 con riferimento alla categoria di tutela B di cui al precedente art. 49 comma 3;

- per i restanti edifici, non individuati ai punti precedenti, privi di interesse storico-testimoniale, gli interventi ammissibili sono: MO (manutenzione ordinaria), MS (manutenzione straordinaria), RRC (risanamento conservativo), RE (ristrutturazione edilizia), con H max (in caso RE): preesistente.

2. Tipi d'uso ammessi: le destinazioni d'uso ammissibili sono precisate nell'art. 2.13, comma 6, del PSC.

PRG - art. 24 - Zona BT: zona destinata prevalentemente alle attività turistiche

Si tratta di una porzione della zona B lungo l'intera fascia litoranea comprendente edifici destinati a residenza turistica, funzioni alberghiere e attrezzature turistiche di supporto (destinazioni d'uso di cui ai punti E1, E2 e E3) e una quota di residenza permanente (punto A1).

(omissis...)

Gli edifici delle colonie marine di interesse storico-testimoniale di limitato pregio architettonico (tipo A2) ricadenti nel Comune di Rimini, individuati dal P.T.C.P., sono i seguenti: Enel; \_\_\_\_\_

Gli interventi ammessi per gli edifici del presente comma sono:

a. Il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici di pregio e di valore storico o artistico caratteristici dell'assetto architettonico originario sia esterni che interni.

b. La modifica e/o l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari per la prevenzione incendi, l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto di intervento dovrà interessare anche l'area esterna di pertinenza della colonia. Per quanto riguarda l'intervento sulle aree di pertinenza valgono le prescrizioni di cui alle colonie di tipo A1.

PIANO DELL'ARENILE - art. 29 - Comparti d'intervento speciali: schede specifiche

(omissis...)

**4. Spiaggia privata (n. 31). L'area è destinata a finalità sociali ad uso di enti, associazioni od organismi di assistenza dell'infanzia e/o di categorie "protette" dalla vigente legislazione in materia. Nel rispetto della presente normativa e delle prescrizioni degli elaborati grafici del Piano, è ammessa la realizzazione di servizi igienici e cabine spogliatoio con un massimo di mq 20,0 di superficie coperta.**

**Dalla tabella n. 1 delle NTA si desume per tale spiaggia privata, un fronte di 21 metri lineari e una superficie coperta pari a 20 mq.**



Per quanto concerne, nello specifico, **la attuale destinazione d'uso del compendio immobiliare** oggetto di valutazione va riferito che, secondo quanto riportato all'art. 27 delle norme del RUE, le *colonie* rientrano esplicitamente nella *categoria funzionale "E" TURISTICO-RICETTIVA* e, in particolare, al *tipo d'uso "e2" Funzioni ricettive extra-alberghiere*:

**E) FUNZIONE TURISTICO-RICETTIVA**

**e1 Alberghi (art. 4 - comma 6 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture volte al soggiorno ed all'ospitalità. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.

**e2 Funzioni ricettive extra-alberghiere (art. 4 - commi 8 e 9 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù, aree attrezzate di sosta temporanea. Possono comprendere sale per convegni, centri congressi, sale per incontri e dibattiti e attività terziarie, purché non costituenti unità immobiliari autonome rispetto alla funzione principale.

**e3 Campeggi e villaggi turistici (art. 4 - comma 7 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia

**e4 Residenze turistico-alberghiere (art. 4 - comma 6 - L.R. n. 16/2004 e s.m.i.).** Strutture definite dalla specifica legislazione in materia.

Lo stesso art. 27 del RUE prevede, inoltre, quanto segue:

(omissis...)

4. Si definisce cambio di destinazione (CD) il passaggio da un raggruppamento funzionale ad un altro.
5. Il passaggio da un tipo d'uso ad un altro ricompreso nel medesimo raggruppamento funzionale, pur non costituendo CD, è soggetto al rispetto dei tipi d'uso consentiti nel sub-ambito in cui ricade.
6. La modifica tra usi ricompresi nel medesimo tipo d'uso è sempre ammessa, se non espressamente vietata nelle norme di sub-ambito.

A tal riguardo va segnalato che, alla luce di quanto riportato nelle norme sopra citate nonché delle informazioni acquisite presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Rimini, per la stima del più probabile valore di mercato si è ipotizzato di considerare gli immobili come effettivamente afferenti alla *categoria funzionale "E" TURISTICO-RICETTIVA* prospettandone eventualmente la variazione del solo tipo d'uso dalla attuale tipologia "*e2*" *Funzioni ricettive extra-alberghiere* alla tipologia "*e1*" *Alberghi* (per la quale il campione di riferimento risulta chiaramente più attendibile), variazione che, proprio in base a quanto disposto nelle suddette norme, sembrerebbe essere ragionevolmente prospettabile.



## 5.2. Regolarità urbanistica

Alla luce del sopralluogo effettuato in data 06.08.2018 e dell'esame della documentazione visionata presso l'ufficio tecnico comunale in data 07.08.2018, possono riportarsi le seguenti considerazioni utili ad una più robusta valutazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di valutazione.

Il primo titolo abilitativo edilizio riconducibile al complesso immobiliare in parola risale al 1949 e consta di un permesso edilizio (P.E. 1491/1949) finalizzato alla ricostruzione di un originario preesistente fabbricato gravemente danneggiato dai bombardamenti del secondo conflitto mondiale.

Successivamente, si sono susseguiti numerosi ulteriori titoli edilizi (permessi edilizi, comunicazioni per opere interne ex art. 26 L. 47/1985, richieste di condono con relative concessioni edilizie in sanatoria) riguardanti la realizzazione di ampliamenti, sopraelevazioni, modifiche di aperture, locali tecnici, piscine. Di seguito si riporta un elenco sinottico delle pratiche intervenute:

Pratica	N. pratica	Anno	Oggetto
PE - 1491 / 1949	1491	1949	LICENZA EDILIZIA
PE - 576 / 1952	576	1952	LICENZA EDILIZIA
PE - 346 / 1956	346	1956	LICENZA EDILIZIA
PE - 1140 / 1984	1140	1984	CONCESSIONE EDILIZIA
RCOND - 3484 / 1985	3484	1985	RICHIESTA CONDONO/CONCESS. SANATORIA
PE - 255 / 1986	255	1986	VARIANTE A CONCESSIONE / AUTORIZZ.
PE - 812 / 1986	812	1986	CONCESSIONE EDILIZIA
PE - 1487 / 1988	1487	1988	CONCESSIONE EDILIZIA
PE - 830/1989	830	1989	CONCESSIONE EDILIZIA
PE - 17 / 1990	17	1990	CONCESSIONE EDILIZIA
PE - 1146 / 1992	1146	1992	CONCESSIONE EDILIZIA (RIGETTATA)
<b>RCOND - 45224 / 1994</b>	<b>45224</b>	<b>1994</b>	<b>RICHIESTA CONDONO/CONCESS. SANAT.</b>
A26 - 100 / 1995	100	1995	ART. 26 L. 47/85 (OPERE INTERNE)
SCIA - 208 / 2000	208	2000	DIA
SISMIC - 575 / 2000	575	2000	AUTORIZZAZIONI SISMICHE/DEPOSITI

L'ultimo titolo in ordine cronologico riguardante l'assetto plano-volumetrico dell'intero compendio costa, in particolare, della **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 45224/1994** (rilasciata ai sensi della L. 724/1994) dopo la quale risultano presentati solo la comunicazione per opere interne n. 100/1995 (ai sensi dell'art. 26 della L. 47/1985)



nonché la DIA n. 208/2000 (con relativa pratica sismica n. 575/2000) per l'adeguamento alle misure antincendio prescritte dai Vigili del Fuoco (partiche mediante le quali risultano apportate solo lievi modifiche all'articolazione interna dei beni nonché agli interventi necessari all'adeguamento sismico e alle misure antincendio prescritte dai VV.FF.).

Ebbene, dalle verifiche condotte può desumersi la **sostanziale conformità** dello stato dei luoghi (ubicazione, articolazione ed ingombro dei corpi di fabbrica) ai grafici progettuali allegati alla Concessione in Sanatoria n. 45224/1994 (riprodotti in allegato D-2) che, come detto, risulta l'ultimo titolo in ordine cronologico riguardante l'assetto plano-volumetrico dell'intero complesso edilizio, così come può agevolmente evincersi dalle sovrapposizione grafiche all'uopo riportate nelle specifiche tavole in allegato B (laddove si è avuta cura di riportare in colore rosso tutte le discrasie riscontrate):

- Tavola 12. Edificio A - Difformità urbanistiche piano terra
- Tavola 13. Edificio A - Difformità urbanistiche piano primo
- Tavola 14. Edificio A - Difformità urbanistiche piano secondo
- Tavola 15. Edifici B e C - Difformità urbanistiche

In particolare non si rilevano volumi aggettanti da quelli legittimati né variazioni di sagoma, aumenti di superficie o variazione dei prospetti.

A rigore, quale unica difformità degna di nota, va segnalata la realizzazione di una porta-finestra nel locale refettorio posto piano terra dell'edificio principale A in luogo della finestra progettualmente prevista. Trattandosi, infatti, di una variazione, seppur lieve, di prospetto (nella fattispecie il prospetto nord del predetto fabbricato principale), anche facendo seguito a quanto previsto dalle norme passate in rassegna nel precedente paragrafo (con particolare riferimento all'art. 49 del RUE nella parte che prevede il *mantenimento delle aperture esistenti*) dovrebbe opportunamente procedersi al ripristino dello stato dei luoghi ossia della finestra originariamente presente. Tuttavia, dalla lettura della relazione tecnica allegata alla successiva DIA n. 208/2000 (cfr. allegato D-4), la realizzazione di tale porta-finestra sembrerebbe rientrare tra gli interventi eseguiti in ottemperanza al parere dei VV.FF. (tra i quali è



ricompresa l'esecuzione di una uscita di sicurezza di 1,20 m diretta verso l'esterno nel locale ad uso refettorio), sicché in tal caso non si renderebbe chiaramente necessario alcun intervento di ripristino.

Sussistono, inoltre, talune ulteriori lievi discrasie riguardanti le sole parti interne del suddetto edificio A e, nello specifico, la chiusura di tre porte interne in corrispondenza della hall al piano terra, la diversa articolazione di alcuni ambienti al piano primo (che risulta, però, oggetto della pratica per opere interne n. 100/1995, cfr. allegato D-3) nonché la realizzazione di un tramezzo in cartongesso al piano secondo. Infine, va segnalata la presenza di un piccolo volume in muratura realizzato su uno dei balconi al primo piano dell'edificio C.

Trattasi in tutti i casi di difformità assai lievi per il quale potrà opportunamente procedersi al ripristino dello stato dei luoghi nell'ambito dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni finalizzati ad un miglioramento delle caratteristiche intrinseche dell'intero complesso.

Il costo dei interventi di ripristino può, dunque, ritenersi ragionevolmente ricompreso nella decurtazione che verrà operata in fase di stima a ragione dell'attuale stato conservativo degli immobili (si veda in proposito quanto già riferito nel par. 3.2).

Per completezza va, inoltre, segnalato che il compendio immobiliare non risulta dotato né di certificato di agibilità/abitabilità (oggi sostituito dalla segnalazione di agibilità, cui chiaramente potrà procedersi a valle degli opportuni interventi di adeguamento impiantistico e strutturale degli edifici) né di attestato di prestazione energetica.

Per quanto concerne, infine, la porzione di arenile, dall'esame dei documenti consultati, con particolare riferimento al Piano dell'Arenile (cfr. par. 5.1), può evincersi la legittimità urbanistica delle cabine presenti (adibite a spogliatoi e servizi igienici) per una superficie coperta complessiva pari a 20 mq, ma non quella del muretto semicircolare realizzato in prossimità delle docce, per il quale potrebbe risultare, quindi, necessario provvedere alla relativa demolizione e rimozione.

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]



## 6. Indicazione dello stato di possesso

All'atto del sopralluogo effettuato in data 6 agosto 2018, l'intero compendio immobiliare (edifici e spiaggia) risultava occupato dalla



A tal proposito, dall'esame de carteggio fornito dal Commissario Giudiziale, va riferito che:

- con contratto di affitto d'azienda (scrittura privata) del 01.02.2012 (non è nota eventuale data di registrazione) la concedeva in affitto alla suddetta, l'intero complesso immobiliare di sito in Rimini (con la sola eccezione della dependance identificata come edificio C), a fronte di un canone annuale determinato in 80.000,00 €. La durata del contratto veniva pattuita in 24 mesi dal 01.02.2012 al 31.01.2014;
- la non ha mai corrisposto alla il canone concordato né ha rispettato i successivi piani di rientro, sicché la ha ottenuto sentenza che autorizza allo sfratto (risulterebbero anche già attivate le procedure per dare esecuzione alla predetta sentenza) che, pertanto, occupa attualmente gli immobili *sine titulo*;
- quanto alla dependance esclusa dal contratto (edificio C), essa è stata utilizzata dalle sorelle del a loro volta decedute, i cui eredi avrebbero già provveduto a consegnare le chiavi alla . Va, però, segnalato che, all'atto del sopralluogo anche il piano terra di tale edificio risultava occupato d mentre il piano primo risultava chiuso e non accessibile non essendoci disponibilità delle chiavi.

\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

32/41

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



## 7. Determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto della presente stima verrà effettuata mediante procedimento diretto sintetico comparativo.

I beni, cioè, verranno comparati ad altri immobili di analoga tipologia, ubicati nella medesima area, di cui sono noti i recenti prezzi unitari di mercato. Il valore ottenuto dall'implementazione del procedimento adottato verrà poi adeguato mediante opportune decurtazioni e adeguamenti al fine di tenere conto delle reali caratteristiche intrinseche del compendio immobiliare.

Non si è, invece, ritenuto opportuno, neanche per mera verifica, implementare il procedimento di stima analitico per capitalizzazione dei redditi: nel caso specifico, infatti, gli immobili sono attualmente occupati *sine titulo*; inoltre, il canone di locazione pattuito nel decaduto contratto del 2012, per altro riferito ad un fitto di ramo d'azienda e non alla locazione del solo immobile, risulta presumibilmente incongruo (e, con ogni probabilità, non registrato). Ciò, dunque, non consente di disporre di un valore verosimile del reddito lordo effettivamente producibile con gli immobili in esame. Tale circostanza, unita all'incertezza del tasso di capitalizzazione fornito dal mercato locale (una cui pur minima variazione comporta, come noto, un significativo scostamento del valore di mercato calcolato), renderebbe di fatto il procedimento analitico sicuramente poco attendibile.

Quanto, inoltre, al procedimento diretto sintetico comparativo va rilevato che, trattandosi di immobili ascrivibili alla categoria funzionale *turistico-ricettiva*, taluni stimatori, in luogo della superficie commerciale e del presumibile valore a mq dei beni, reputano di utilizzare quali parametri per la determinazione del valore degli immobili, il numero di camere disponibili e il presumibile valore unitario di ciascuna camera (parametrato al livello complessivo della struttura). Tuttavia, per lo specifico caso in oggetto, si ritiene che tale soluzione condurrebbe a risultati poco attendibili almeno per i seguenti motivi: il compendio immobiliare in oggetto risulta caratterizzato dalla presenza di un'ampia area esterna pertinenziale che rappresenta un indubbio valore



aggiunto sicché riferirsi al solo numero di camere condurrebbe ad un valore venale sensibilmente sottostimato (si tenga presente che la maggior parte delle strutture alberghiere attualmente disponibili in zona sono totalmente prive di aree esterne); non risultano studi e/o pubblicazioni dal quale possa desumersi un congruo valore unitario di ogni camera: a conferma di ciò, i valori unitari adottati dai periti, per i quali non viene mai fornito uno specifico riferimento bibliografico, oscillano dai 20.000 agli oltre 60.000 € per camera, il che basta a ritenere tale approccio metodologico sicuramente meno robusto di quello riferito al metro quadro commerciale.

Tutto ciò premesso, lo scrivente ha esperito apposite indagini intese a reperire i prezzi unitari al metro quadro commerciale (determinato, come detto, secondo i criteri riportati nelle norme UNI 10750/2005 e UNI EN 15733/2011 e nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare) degli immobili riconducibili alla categoria funzionale "E" TURISTICO-RICETTIVA del RUE (cfr. par. 5.2), acquisendo dati ed informazioni presso:

- ❖ le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate;
- ❖ le agenzie immobiliari di zona nonché il sito [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) che raggruppa i "prezzi di richiesta" relativi ad analoghe unità immobiliari in vendita in zona nel periodo di riferimento;
- ❖ il portale [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che raggruppa gli immobili di analoga categoria funzionale attualmente in vendita in sede concorsuale o esecutiva nell'area in esame.

Per un immediato e agevole confronto si riportano di seguito i valori unitari estratti dalle banche dati consultate.

- ❖ OMI (ultimi dati aggiornati al 2° semestre 2017): per l'area di interesse, ricompresa nella fascia "Periferica/TORRE PEDRERA MONTE" (codice zona D3), le quotazioni disponibili si riferiscono solo ad immobili a destinazione residenziale o produttiva, sicché mancano valori riconducibili alla categoria funzionale in esame;



- ❖ Portale immobiliare.it (dati di luglio 2018): risultano attualmente sul mercato diverse unità immobiliari afferenti alla categoria turistico-ricettiva nell'ambito territoriale in esame. Di seguito se ne riportano le principali caratteristiche:

NUMERO	CAMERE	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE [€]	VALORE UNITARIO [€/mq]
1	33	buono	1250,00	790.000,00 €	632,00 €
2	33	buono	1000,00	790.000,00 €	790,00 €
3	26	buono	800,00	750.000,00 €	937,50 €
4	22	buono	800,00	1.000.000,00 €	1.250,00 €
5	48	buono	1000,00	1.500.000,00 €	1.500,00 €
6	-	mediocre	1020,00	1.590.000,00 €	1.558,82 €
<b>Valore medio</b>					<b>1.111,39 €</b>

I valori disponibili variano, dunque, da circa 630 a 1.560 €/mq, con una media pari a circa 1.110,00 €/mq

- ❖ Portale astegiudiziarie.it (dati di luglio 2018): nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare, risultano attualmente in vendita nell'ambito di procedure esecutive e concorsuali, i seguenti beni:

NUMERO	CAMERE	STATO MANUTENTIVO	SUPERFICIE COMMERCIALE [mq]	VALORE [€]	VALORE UNITARIO [€/mq]
1	30	mediocre	989,47	606.000,00 €	612,45 €
2	33	normale	1394,92	1.155.000,00 €	828,00 €
3	45	normale	1560,00	1.520.000,00 €	974,36 €
<b>Valore medio</b>					<b>804,94 €</b>

I valori disponibili variano, dunque, da circa 610 a 975 €/mq, con una media pari a circa 805,00 €/mq

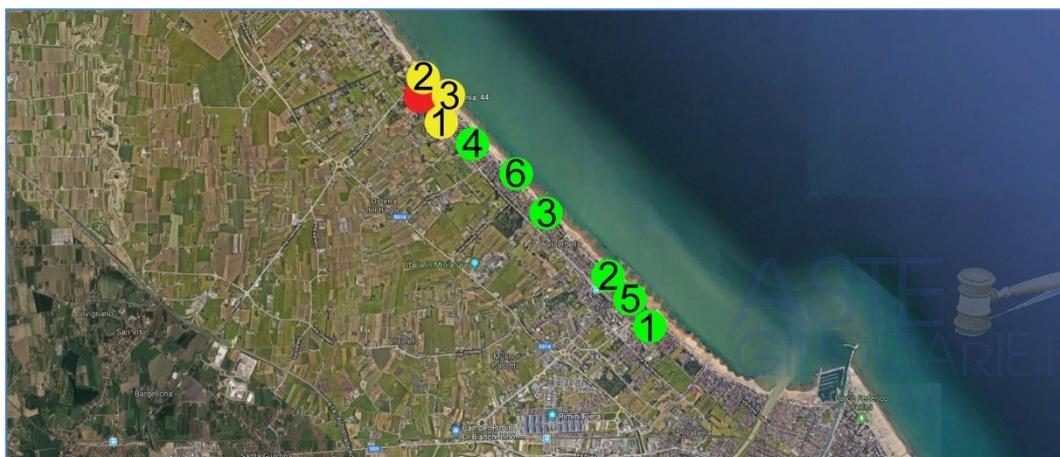


Figura 9. Individuazione immobili di riferimento (in verde immobiliare.it; in giallo astegiudiziarie.it).



Tenendo conto delle principali caratteristiche estrinseche (salubrità del luogo, ubicazione rispetto alle strade e ai servizi, esistenza ed efficienza dei servizi che servono la zona, ceto sociale prevalente che caratterizza la zona) del compendio in oggetto si ritiene appropriata la scelta di **un valore unitario di partenza pari a quello medio restituito dai suddetti valori, ossia pari a 960,00 €/mq.**

A tale valore, come premesso, vanno apportati i dovuti adeguamenti al fine di tenere conto delle specifiche caratteristiche intrinseche (estetica, rifiniture e stato di conservazione, impianti e servizi, condizioni del fabbricato, etc.) dei beni, mediante l'applicazione di un adeguato criterio per coefficienti di merito.

Il coefficiente di merito globale riferito all'intero compendio immobiliare può essere, in particolare, determinato dal prodotto dei singoli coefficienti di merito riportati nella seguente tabella sinottica:

Caratteristica	Dettaglio	Coefficienti	Coefficiente di merito
Tipologia architettonica fabbricati	Storica	1,10	<b>1,00</b>
	Di pregio	1,05	
	Civile	1,00	
	Economica	0,95	
Stato manutentivo fabbricati	Ottimo	1,10	<b>0,95</b>
	Buono	1,05	
	Normale	1,00	
	Mediocre	0,95	
	Pessimo	0,90	
Vetustà fabbricati	Meno di 5 anni	1,10	<b>0,90</b>
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1,00	
	Da 20 a 40 anni	0,95	
	Più di 40 anni	0,90	
Finiture interne	Storiche	1,10	<b>0,95</b>
	Di pregio	1,05	
	Civili	1,00	
	Economiche	0,95	
Stato manutentivo interni	Ottimo	1,10	<b>0,95</b>
	Buono	1,05	
	Normale	1,00	
	Mediocre	0,95	
	Pessimo	0,90	

(segue...)



(...segue)

Dotazione impiantistica	Alta tecnologia	1,05	<b>0,95</b>
	Nella norma	1,00	
	Obsoleta	0,95	
	Pessima	0,90	
Stato manutentivo impianti	Ottimo	1,10	<b>0,95</b>
	Buono	1,05	
	Normale	1,00	
	Mediocre	0,95	
	Scadente	0,90	
Infissi esterni	A taglio termico	1,02	<b>1,00</b>
	Vetro singolo	1,00	
	Non isolanti	0,98	
Infissi interni	Di falegnameria	1,01	<b>0,99</b>
	Di buon livello	1,00	
	Di livello scadente	0,99	
Orientamento prevalente	nord	0,95	<b>0,97</b>
	nord-est/nord-ovest	0,97	
	est-ovest	1,00	
	sud-est/sud-ovest	1,03	
	sud	1,05	
<b>Coefficiente globale</b>			<b>0,67</b>

Si ottiene, in definitiva, il seguente valore medio di mercato unitario:

$$960,00 \text{ €/mq} \times 0,67 \approx \mathbf{640,00 \text{ €/mq}}$$

Nota la superficie commerciale del compendio pari a 4.105,6 mq (cfr. par. 303), si ottiene:

$$640,00 \text{ €/mq} \times 4.105,6 \text{ mq} \approx \mathbf{2.627.584,00 \text{ €}}$$

In merito agli adeguamenti da apportare al valore di stima determinato, rinviando per i necessari approfondimenti ai capitoli che precedono, può farsi riferimento alla seguente tabella sinottica:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Adeguamento	Modalità di determinazione	Valore
Riduzione per l'assenza della garanzia per vizi	Come da prassi per le vendite in sede concorsuale ed esecutiva, va applicata una opportuna riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, stimabile in misura pari al 5% del valore di stima.	131.379,20
Attestazione Prestazione Energetica	Il compendio immobiliare non è dotato di attestato di prestazione energetica, per acquisire il quale sarà necessaria una spesa stimabile in circa 2.500,00 €.	2.500,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica	Dall'esame dei documenti visionati presso l'ufficio urbanistica del Comune di Rimini può evincersi la sostanziale conformità dello stato dei luoghi alle previsioni progettuali di cui ai grafici allegati alle diverse pratiche edilizie riconducibili agli immobili oggetto di valutazione. Per le poche discrasie rilevate, tutte di entità assai lieve, potrà eventualmente procedersi al ripristino dello stato dei luoghi nell'ambito dei lavori di manutenzione dei beni finalizzati ad un miglioramento delle caratteristiche intrinseche dell'intero complesso. Il costo di tali interventi di ripristino può, dunque, ritenersi ragionevolmente ricompreso nella decurtazione già operata nella tabella dei coefficienti di merito a ragione dello stato conservativo del complesso immobiliare.	0,00
Stato d'uso e manutenzione	Nella determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame si è già tenuto conto, mediante opportuni coefficienti correttivi, dello stato manutentivo dei fabbricati sia per quanto concerne gli aspetti strutturali che impiantistici. Sicché in tale sede non deve essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Stato di possesso	Il compendio immobiliare risulta attualmente occupato <i>sine titulo</i> ed è in corso procedura di sfratto. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna decurtazione dal momento che la liberazione degli immobili dovrebbe avvenire in tempi brevi.	0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	Nella determinazione del più probabile valore di mercato si è già tenuto conto della sussistenza di eventuali vincoli ed oneri giuridici gravanti sui cespiti acquisiti alla massa fallimentare. Sicché si ritiene non debba essere considerata alcuna ulteriore decurtazione al valore stimato.	0,00
Spese condominiali insolte	Non risultano sussistere spese condominiali insolte dal momento che non risulta costituito alcun condominio.	0,00
<b>Totale correzioni</b>	-	<b>133.879,20</b>

Ne consegue un deprezzamento complessivo pari a 133.879,20 €.



Il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di stima alla data della presente relazione, al netto delle decurtazioni e a seguito di arrotondamento, ammonta in definitiva a:

**=2.490.000,00 €=**  
(duemilioniquattrocentonovantamila/00EURO)



A tal riguardo, anche con riferimento alla eventualità prospettata dal Commissario Giudiziale di procedere alla vendita del compendio nell'arco temporale di due anni, non può che porsi in evidenza che attualmente, il segmento immobiliare relativo alla categoria delle strutture turistico-ricettive presenti nell'ambito territoriale di riferimento (Comune di Rimini e località limitrofe sulla riviera adriatica) è in uno stato di percettibile ristagno. Prova ne è il fatto che risultano posti sul mercato numerosi alberghi e strutture ricettive (parte dei quali chiusi da lungo tempo) anche nell'ambito di procedure esecutive e concorsuali (per la maggior parte delle quali risultano esperiti infruttuosamente già numerosi tentativi di vendita).

Per di più va rilevato che Torre Pedrera, presenta strutture ricettive di livello mediamente più economico rispetto alle frazioni più vicine al centro cittadino, sicché l'interesse ad un compendio immobiliare quale quello in oggetto, caratterizzato da una ampia area esterna attrezzata (che contribuisce in maniera significativa sulla determinazione del valore venale) ma posto a circa 200 m dall'arenile e con un numero di camere nella media degli alberghi fronte mare, risulta chiaramente più limitato (essendo soggetto a costi di gestione e, quindi, a tariffe più elevate).

In definitiva si ritiene che, nell'ipotesi di doversi procedere alla vendita dei beni in un arco temporale di due anni, il valore venale determinato andrebbe necessariamente decurtato in misura pari almeno al 20/30%.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]



Con quanto sopra, io sottoscritto dott. ing. Davide PORTOLANO ho adempiuto bene e fedelmente all'incarico conferitomi e mi dichiaro sin da ora a disposizione per eventuali chiarimenti.

La presente relazione consta di quaranta (n. 40) fogli fin qui e da cinque (n. 5) allegati.

Napoli, 18 settembre 2018

Il CTU

*dott. ing. Davide Portolano*

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT  
**Elenco allegati**

**A. Documentazione catastale**

- A-1. Vax e visure storiche terreni
- A-2. Visure catastali storiche unità immobiliari
- A-3. Planimetrie catastali unità immobiliari
- A-4. Assemblaggio planimetrie catastali

**B. Verifica dello stato dei luoghi**

- Tavola 1. Inquadramento territoriale e catastale
- Tavola 2. Edificio A - Verifiche planimetriche piano terra
- Tavola 3. Edificio A - Verifiche planimetriche piano primo
- Tavola 4. Edificio A - Verifiche planimetriche piano secondo
- Tavola 5. Edifici B e C - Verifiche planimetriche
- Tavola 6. Porzione di arenile - Verifiche planimetriche
- Tavola 7. Edificio A - Difformità catastali piano terra
- Tavola 8. Edificio A - Difformità catastali piano primo
- Tavola 9. Edificio A - Difformità catastali piano secondo
- Tavola 10. Edifici B e C - Difformità catastali
- Tavola 11. Porzione di arenile - Difformità catastali
- Tavola 12. Edificio A - Difformità urbanistiche piano terra
- Tavola 13. Edificio A - Difformità urbanistiche piano primo
- Tavola 14. Edificio A - Difformità urbanistiche piano secondo
- Tavola 15. Edifici B e C - Difformità urbanistiche

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE

Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

40/41

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



**C. Rilievi fotografici**

C-1. Rilievi fotografici

**D. Documentazione urbanistica**

D-1. Certificati di Destinazione Urbanistica

D-2. Concessione in sanatoria n. 45224/1994

D-3. Pratica opere interne n. 100/1995

D-4. DIA n. 208/2000

**E. Ispezione ipotecaria**

E-1. Ispezione ipotecaria

\*\*\*\*\*



**TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE – SEZIONE FALLIMENTARE**

**Nuovo Concordato Preventivo n. 10/2017**

Valutazione degli immobili di proprietà della proponente siti nel Comune di Rimini (RN)

FASE II - RELAZIONE DEFINITIVA [Depositata 18.09.2018]

41 / 41

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

