

TRIBUNALE DI RIMINI
Sezione Fallimentare

FALLIMENTO n. 5/2023
SENTENZA FALLIMENTO N. 58/2023

Promosso da
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA'

[REDACTED]
contro
[REDACTED]

Giudice Delegato Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore fallimentare Dott. Ugo MORGANTI
Perito Estimatore Arch. Samantha SPANO

RELAZIONE DI STIMA
CESPITE 4 (di 6)

Tecnico incaricato: Arch. Samantha Spano
iscritto all'Albo degli Architetti della provincia di Rimini al N. 522
iscritto all'Albo del Tribunale di Rimini N. 282
C.F. SPNSNT72B57H274R - P.Iva 03464310402

con studio in:
Misano Adriatico (RN) Via della Stazione n. 2/E-2/F
telefono: 0541.089350
cellulare: 371.4189911

Heimdall Studio - www.hestudio.it

Giudice Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore fallimentare: Dott. Ugo MORGANTI
Perito: Arch. Samantha SPANO

CESPITE 4 (di 6)
"TORRE 900"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Fabbricato ad uso Residenziale** sito in Riccione (RN) in Viale Milano 66 e in Viale Gramsci n. 35/B

Fabbricato ad uso residenziale denominato **"TORRE 900"** anche conosciuto come "il grattacielo" facente parte di ampio complesso immobiliare denominato [REDACTED]. La storia di questo manufatto è piuttosto particolare poiché Torre 900 fu esposta alla Fiera Campionaria di Milano del 1933 ed acquistata dal Comm. [REDACTED] per poi essere smontata ed innalzata nuovamente a Riccione all'interno del parco "Le Grand Hotel".

Si trattava di un edificio per l'epoca decisamente rivoluzionario. L'edificio anticipava quello che oggi si chiamerebbe un "prefabbricato" con una struttura in acciaio. L'immobile è raggiungibile attraverso due accessi pedonali, uno posto su Viale Gramsci ed uno su Viale Milano.

Il fabbricato costituito da 8 piani fuori terra, è composto da piccolo ufficio, ripostigli e locali abitativi al piano terra, 2 appartamenti al piano primo (attualmente costituiscono una unica U.I.), 2 appartamenti al piano secondo, 2 appartamenti al piano terzo, 2 appartamenti al piano quarto, 2 appartamenti al piano quinto ed 1 attico al piano sesto e settimo. Ai vari piani si accede tramite ascensore e tramite vano scala aperto e scoperto. Al piano sesto l'ascensore è direttamente collegato con l'appartamento ed è utilizzabile tramite chiave personalizzata. La corte individuata con il sub 88, comune anche a "Villa Bruna" e agli "Ex magazzini" (oggetto anch'essi della presente procedura) non è delimitata da recinzioni o da differenziazione di pavimentazione con il resto della corte individuata con i subb. 90 e 89, corti comuni solo ad altre U.I. poste all'interno del complesso denominato [REDACTED].

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 702,70**.

Gli **Attestati di Prestazione Energetica** (A.P.E.) verranno redatti dall'Esperto previa autorizzazione del G.E. in considerazione dell'elevato numero delle Unità Immobiliari e dei relativi costi.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 57**, categoria **A/10**, classe 3, P.T., consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 40**, rendita: € 1.833,42

Dati derivanti da:

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

Sub. 96, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), 88 (BCNC a tutti i sub del fabbricato oltre ad altri) salvo altri e diversi in fatto.

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 96**, P.T., categoria **in corso di costruzione**.

Dati derivanti da:

Variazione toponomastica del 18/12/2014 protocollo

n. RN0122234 in atti dal 18/12/2014 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 53469.1/2014)

Coerenze:

Sub. 57, 97, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), 88 (BCNC a tutti i sub del fabbricato oltre ad altri), 44 (BCNC corte a tutti i sub della particella 293) salvo altri e diversi in fatto.

NOTE: L'Unità Immobiliare è terminata e non più in corso di costruzione.

Si ritiene necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 97**, categoria **C/2**, classe 3, P.T., consistenza mq 23, superficie catastale totale **mq 28**, rendita: € 193,62
Dati derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
Sub. 96, 99, 98 (BCNC vano tecnico ascensore a tutti i sub del fabbricato), 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), 88 (BCNC a tutti i sub del fabbricato oltre ad altri) 44 (BCNC corte a tutti i sub della particella 293), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 27**, categoria **A/3**, classe 4, P.1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale **mq 53**, totale escluse aree scoperte **mq 41**, rendita: € 311,42
Dati derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
Sub. 28, 75, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 28**, categoria **A/3**, classe 4, P.1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 46**, totale escluse aree scoperte **mq 43**, rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
Sub. 27, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 29**, categoria **A/3**, classe 4, P.2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale **mq 36**, totale escluse aree scoperte **mq 36**, rendita: € 311,42
Dati derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
Sub. 30, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 30**, categoria **A/3**, classe 4, P.2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 38**, totale escluse aree scoperte **mq 35**, rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze:
Sub. 29, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 31**, categoria **A/3**, classe 4, P.3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale **mq 37**, totale escluse aree scoperte **mq 37**, rendita: € 311,42
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 32, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 32**, categoria **A/3**, classe 4, P.3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 38**, totale escluse aree scoperte **mq 35**, rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 31, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 33**, categoria **A/3**, classe 4, P.4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale **mq 37**, totale escluse aree scoperte **mq 37**, rendita: € 311,42
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 34, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 34**, categoria **A/3**, classe 4, P.4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 38**, totale escluse aree scoperte **mq 35**, rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 33, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 35**, categoria **A/3**, classe 4, P.5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale **mq 37**, totale escluse aree scoperte **mq 37**, rendita: € 311,42
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 36, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 36**, categoria **A/3**, classe 4, P.5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale **mq 38**, totale escluse aree scoperte **mq 35**, rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 35, 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 78**, categoria **A/3**, classe 4, P.6-7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale **mq 100**, totale escluse aree scoperte **mq 85**, rendita: € 3622,85
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 ristrutturazione-classamento-creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Coerenze:
Sub. 77 (BCNC a tutti i sub del fabbricato), 79 (BCNC a tutti i sub del Fabbricato), salvo altri e diversi in fatto.

Oltre ai BCNC subb.:

-77 BENE COMUNE NON CENSIBILE ingr.al p. terra, scale e ascens. da p. terra al p. sesto, disimp. ascens. e terrazzo al p. primo, impianti da p. primo al p. quinto, corridoi da p. terzo al p. quinto, pianerott. antist. scale da p. secondo al p. sesto ai subb.27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-78-96-97

-79 BENE COMUNE NON CENSIBILE vano tecnico ascensore al piano settimo e terrazzo al piano ottavo ai subb.27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-78-96-97

-98 BENE COMUNE NON CENSIBILE vano tecnico ascensore al piano terra ai subb.27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-78

- 88 BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb.16 (soppresso)-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106. Il sub 88 è comune anche al sub 36 non presente nell'elenco (occorre effettuare rettifica con Docfa)

-111 BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb della particella 293.

- 3 BENE COMUNE NON CENSIBILE cabina Enel al P.T. a tutti i subb della particella 293.

Note: alla data della presente è di fatto un vano tecnico in quanto il locale non è più utilizzato dalla società' Enel

- 44 BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb della particella 293. E' costituita da una striscia di terreno che si sviluppa lungo tutto il perimetro tra la particella 293 e la particella 314 ed "A" (Chiesa). Essa pare far parte del limitrofo fabbricato ad uso religioso tanto che a circa metà della sua lunghezza è presente un cancello che ne impedisce l'accesso, ovvero inglobata nella corte della Chiesa. Andrà effettuata opportuna verifica dei confini.

2.DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona:	turistica e residenziale (di pregio), a traffico locale con scarsi parcheggi solo a pagamento su Viale Gramsci e Viali limitrofi.
Servizi della zona:	scuola dell'infanzia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), verde attrezzato (buono), negozi al dettaglio (buono). la zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.
Caratteristiche zone limitrofe:	turistiche e residenziali; i principali centri limitrofi sono: Rimini, Misano Adriatico, Cattolica; le attrazioni storiche presenti nelle vicinanze sono: centro storico di Rimini; le attrazioni paesaggistiche: mare

3.STATO DI POSSESSO:

Alla data del presente elaborato, gli immobili risultano **OCCUPATI DA TERZI in virtù dei seguenti contratti:**

I beni oggetto del presente Cespite 4, così come l'intero complesso immobiliare oggetto di Fallimento è affittato dalla Soc. [REDACTED] alla Soc. [REDACTED] S.R.L. ([REDACTED] S.r.l., amministratore unico e legale rappresentante della società Signor [REDACTED] in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

Note:

All'art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura "tacitamente rinnovabile"

Nel contrasto con la [REDACTED] che sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029 sarà l'Autorità Giudiziaria a decidere in proposito.

Inoltre, **detti beni** sono stati dalla Soc. [REDACTED] S.R.L. sub-affittati alla Soc. [REDACTED] rappresentata da [REDACTED] e [REDACTED] come da **contratto di subaffitto di azienda** autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui **ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda** già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende:

RTA residenza VILLA BIANCA, BAR CAFFE' del Grand Hotel (sub 109), GELATERIA CREMA E CIOCCOLATO (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo '900 ovvero ristorante INDACO

NOTE: IL PRESENTE CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA E POSTUMA PRECISAZIONE, SONO STATI SOTTOSCRITTI E REGISTRATI IN DATA SUCCESSIVA ALLA PRESENTE SENTENZA DI FALLIMENTO *trascritta il 29/09/2023.*

Quanto ai SUBB. 27 e 28 (attualmente costituiscono un unico appartamento) questi sono **occupati dall'Avv. [REDACTED]** in comodato d'uso e possesso in virtù di una **scrittura privata** sottoscritta in data 23/08/2020 con il Sig. [REDACTED] in proprio ed in qualità di leg. Rapp. pro-tempore della Soc. [REDACTED] e [REDACTED] in esito ad una vertenza determinata dall'emissione del decreto ingiuntivo n. 7426/2020 emesso dal Tribunale di Milano in favore di [REDACTED] **Data di decorrenza dal 20/07/2020 al 20/07/2023** (*vedi scrittura allegata al n. 05*)

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

- **Costituzione di Vincolo di destinazione**, a favore della Regione Emilia Romagna, contro la [REDACTED] con sede in Tortona (sede attuale in Rimini), a firma Notaio Vincenzo Esposito di Tortona del 07/02/1989 al n. rep. 92447, **trascritto** a Rimini in data **17/02/1989** al reg. gen. n. 1532, **reg. part. n. 1149.**

Con detto atto viene vincolato a specifica destinazione alberghiera per anni 10 l'immobile distinto al C.T. foglio 11, mappale 302 e al NCEU foglio 11, mappale 302 (attuale mappale 293).

- **Costituzione di Vincolo di destinazione**, a favore della Regione Emilia Romagna, contro la [REDACTED] con sede in Tortona (sede attuale in Rimini), a firma Notaio Vincenzo Esposito di Tortona del 29/10/1992 al n. rep. 137704, **trascritto** a Rimini in data **14/11/1992** al reg. gen. n. 19816, **reg. part. n. 7346.**

Con detto atto viene vincolato a specifica destinazione alberghiera per anni 10 l'immobile distinto al C.T. foglio 11, mappale 302 e al NCEU foglio 11, mappale 302 (attuale mappale 293).

- **Costituzione di Vincolo legale**, a favore del Ministero dei beni e le attività culturali, contro la [REDACTED] con sede in Tortona (sede attuale in Rimini) per il diritto di proprietà e contro la Soc. [REDACTED] S.r.l. con sede in Riccione per il diritto di superficie, a firma Ministero beni culturali e ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, **trascritto** a Rimini in data **18/12/1999** al reg. gen. n. 14085, **reg. part. n. 9241.**

Alla Sezione D della nota si legge:

Il Grand Hotel e il Grattacielo; -immobile di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.1 della legge 1089/1939 D.M. 02/04/1999- Notificato alla proprietà:

- 1) 06/07/1999
- 2) 13/09/1999

N.B. per la p.lla 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro del vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo.

- **Costituzione di Vincolo legale**, a favore del Ministero dei beni e le attività culturali, contro la [REDACTED] con sede in Tortona (sede attuale in Rimini) per il diritto di proprietà e contro la Soc. [REDACTED] S.r.l. con sede in Riccione per il diritto di superficie, contro [REDACTED] per il diritto di proprietà e contro la sig.ra [REDACTED] per il diritto di proprietà, a firma Ministero beni culturali e ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, **trascritto** a Rimini in data **18/12/1999** al reg. gen. n. 14086, **reg. part. n. 9242**.
Il presente vincolo grava sui beni distinti al C.F. foglio 11 particella 293/P.TE (in Via Milano, V.Rismondo, V. Gramsci) particella 292 (proprietà [REDACTED] e 857 (proprietà [REDACTED] Queste due ultime particelle non sono oggetto del presente Pignoramento.
Alla Sezione D della nota si legge:
Area di rispetto al Grand Hotel e Grattacielo; -trattasi di immobile sottoposto a vincolo indiretto ai sensi dell'art.21 L.1089/1939 D.M. 02/04/1999. – Notificato alla proprietà il
1)06/07/1999 2)13/09/1999 3)21/06/1999 4)26/06/1999.
Per la particella 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro di vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura del Fallimento e a spese dell'aggiudicatario

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 20/10/2008 ai nn. rep. n. 149836/11186, **iscritta** a Rimini in data **24/10/2008** ai nn. reg. gen. n. 16559, **reg. part. n. 4078**.

Importo ipoteca: € 10.000.000,00

Importo capitale: € 5.000.000,00

La presente ipoteca grava sui beni siti nel Comune di Riccione identificati al **C.F. al foglio 11 particella 293 subalterni 48, 49, 50, 51, 52, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 57, 58, 38, 16, 18, 22, 23, 24, 55, 56, 63, 61 di cui oggi alcuni soppressi ed altri identificati con nuovi subalterni come da elenco riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento (vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021)**

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì (FC), Corso della Repubblica n. 14

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A., contro** [REDACTED] a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 08/09/2010 ai nn. rep. n. 152482/12894, **iscritta** a Rimini in data **15/09/2010** ai nn. reg. gen. n. 14583, **reg. part. n. 3335**.

Importo ipoteca: € 10.000.000,00

Importo capitale: € 5.000.000,00

La presente ipoteca (atto integrativo alla precedente iscrizione volontaria art. 4078 del 24/10/2008) grava sui beni siti nel Comune di Riccione identificati al **C.F. al foglio 11 particella 293 20, 74, 21, 23, 75 (identificati nella formalità precedente con i sub 21 e 23) oggi identificati con nuovi subalterni come da elenco riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento (vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021)**

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì (FC), Corso della Repubblica n. 14

4.2.2. Pignoramenti:

- **Pignoramento** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di **INTESA SANPAOLO S.P.A., contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 11/12/2019 rep. n. 4060 trascritto a Rimini in data **23/12/2019** ai nn. reg. gen. n. 19661, **reg. part. n. 13313**

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- **Concordato preventivo** derivante da Decreto di Ammissione Concordato Preventivo a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 17/11/2022 rep. n. 4/2022 **trascritto** a Rimini in data **05/12/2022** ai nn. reg. gen. n. 18864, **reg. part. n. 13069**
La presente trascrizione riguarda tutti i sub della particella 293 (esclusi i subb 68, 110, 84, 83, 82, 46, 86, 85 di proprietà di terzi) oltre ad altri.
- **Sentenza Fallimento** derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento a favore di **MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED] contro [REDACTED]** a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 07/09/2023 rep. n. 58/2023 **trascritta** a Rimini in data **29/09/2023** ai nn. reg. gen. n. 14763, **reg. part. n. 10403**
La presente trascrizione riguarda tutti i sub della particella 293 (esclusi i subb 68, 110, 84, 83, 82, 46, 86, 85 di proprietà di terzi) oltre ad altri.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 952,00 per **diritti e imposte** come riepilogato nella tabella che segue; gli onorari per la cancellazione non sono precisabili alla data del presente elaborato in quanto saranno determinati in funzione del prezzo di aggiudicazione dal Curatore del Fallimento presso il quale dovranno essere verificati.

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Concordato	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Sentenza fallimento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 952,00

Si precisa che gli importi indicati in tabella e riferiti a diritti e imposte sono presunti e soltanto indicativi e saranno quantificati con precisione dall'Agenzia delle Entrate -Ufficio provinciale Territorio, all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Gli elenchi sintetici delle formalità aggiornati al 31/03/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. *Conformità urbanistico edilizia:*

Si precisa che il fabbricato denominato "Torre 900", così come il fabbricato ad uso albergo denominato "Grand Hotel", "Villa Bruna" e l'area di pertinenza (particella 293 parte), facenti parte, oltre ad altri, del complesso denominato [REDACTED] sono sottoposti a **vincolo archeologico diretto** (Tutela ex art. 1 e 3 L. 1089/1939 D.D.G. del 02/04/1999, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004) e pertanto ogni intervento edilizio, sia all'esterno che all'interno di detti fabbricati, dovrà essere sottoposto ed ottenere il parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio agli atti, **SULIB 126/2012**, si sono rilevate **difformità a tutti i piani** del fabbricato, come di seguito specificato:

Piano terra:

E' stato realizzato un disimpegno/corridoio comune a tutte le U.I. del fabbricato, che collega l'ingresso lato Viale Gramsci con l'ingresso lato Viale Milano.

L'ufficio sul fronte verso Viale Gramsci è stato diviso in tre locali ora adibiti in parte a lavanderia, con bagno collegato nel sottoscala, in parte a vano tecnico (boiler) e in parte a ufficio. La porta esterna di accesso all'ufficio originale è stata tamponata e la finestra trasformata in portafinestra ad anta scorrevole, e costituisce l'ingresso al vano lavanderia. L'altezza è 3,04 anziché 4,10.

Nell'area ancora adibita ad ufficio è stato costruito un soppalco (su circa metà stanza) con scala in ferro, ed è stato realizzato un ampliamento ricavando un bagno e un disimpegno a cui si accede dal nuovo corridoio comune a tutte le U.I.. Gli attuali ufficio e lavanderia sono separati in corrispondenza del muro portante.

L'appartamento è stato suddiviso in 3 monolocali indipendenti di cui 2 con soppalco, ed ognuno con proprio bagno. Le finestre nel monocale lato chiesa sono state tamponate solo internamente. Parte del disimpegno della zona notte, della camera e i w.c. sono stati modificati nelle dimensioni e nell'uso, e sono attualmente individuati con il sub 97.

Sono state modificate alcune aperture della facciate, in parte trasformate in porte/portefinestre, in parte tamponate ed in parte rimpicciolite.

Piano primo:

Il monocale (**sub 27**) e l'appartamento (**sub 28**) sono stati modificati e costituiscono oggi un unico appartamento. Al posto dell'angolo cottura nel sub 27 è stato realizzato un bagno e al posto dei 2 w.c. ricadenti uno nel sub 27 ed uno nel sub 28, è stato realizzato il nuovo angolo cottura. Al posto del soggiorno/cucina nel sub 28 è stata realizzata una camera con accesso dal sub 27. A sinistra dell'ingresso del sub 27 è stato costruito un bagno ed è stata tamponata la finestra esistente, sia internamente che nella facciata esterna. Nel terrazzo di copertura del sub 27 non sono rappresentati i setti murari e i monconi dei pilastri come da stato di fatto. Nell'attuale soggiorno del sub 27, nella camera realizzata al posto del soggiorno/cucina nel sub 28 e nei bagni, sono stati realizzati dei controsoffitti. I due disimpegni non sono più presenti. Per accedere all'appartamento è stato realizzato una sorta di pianerottolo rialzato. Tutti i tramezzi interni hanno posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto.

Piano secondo:

Il monocale (**sub 29**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, è stato realizzato il controsoffitto (h. 2.39) e un dislivello rispetto alla camera. Altezza interna monocale variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Nell'appartamento (**sub 30**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato (h. 2.38). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Piano terzo:

Il monolocale (**sub 31**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, controsoffittato (h. 2.53) e presenta un dislivello rispetto alla camera. L'altezza interna del monolocale è di m. 2.67 (sotto struttura), inferiore rispetto a quella dichiarata sia nel progetto che al catasto e m. 2.34-2.35 sotto i controsoffitti.

Nell'appartamento (**sub 32**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato (h. 2.53).

L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2.70 (sotto struttura), inferiore rispetto a quella dichiarata sia nel progetto che al catasto e m. 2.36-2.38 sotto i controsoffitti.

Piano quarto:

Il monolocale (**sub 33**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello (h. bagno 2.75) rispetto alla camera. Altezza interna monolocale variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Nell'appartamento (**sub 34**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato (h. 2.76). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Piano quinto:

Il monolocale (**sub 35**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello (h. 2.73) rispetto alla camera. Altezza interna monolocale variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Nell'appartamento (**sub 36**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera (h. 2.64). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di controsoffitti a vari livelli.

Nella parete di divisione tra le zone giorno dei due sub è stata realizzata un'apertura delle dimensioni m. 1.35x2.15 con possibilità di separazione attraverso una porta.

Piano sesto:

L'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. L'ingresso è stato trasformato in pranzo con angolo cottura mentre la cucina è stata trasformata in camera con disimpegno e bagno. Le altezze interne di tutti i vani variano da un massimo di m. 2.67 ad un minimo di m. 2.33.

Il terrazzo di copertura al piano settimo presenta un dislivello rispetto alla porzione di balcone. Non sono inoltre rappresentati i monconi dei pilastri e le canne fumarie.

L'intero fabbricato presenta dimensioni esterne leggermente superiori e/o inferiori rispetto quelle dichiarate. Nei pianerottoli di sbarco dell'ascensore, a tutti i piani, è stato ricavato un vano tecnico per il passaggio degli impianti. I parapetti dei balconi e delle scale di tutti i piani, rispetto a quanto visibile nella documentazione fotografica allegata al Condono 91609, sono stati sostituiti ma l'intervento di rimozione e nuova installazione non figura nelle pratiche edilizie fornite dal Comune. Inoltre gli attuali parapetti sono costituiti da elementi orizzontali che non rispettano i requisiti di sicurezza in quanto scalabili.

Poiché il fabbricato è sottoposto al **vincolo di Tutela ai sensi dell'art. 128 c. 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999**, per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

L'Esperto evidenzia l'impossibilità di quantificare i costi di ripristino e/o di sanatoria e delle relative spese tecniche in assenza di progetto, (operazione che esula dall'incarico assegnato).

Note:

-Sul retro del fabbricato del Cespite 2 (Villa Bianca) ovvero tra il sub 109 e 51 è presente un vano tecnico in cui sono collocati i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 4 (Torre 900) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 3 (Magazzini), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito al presente cespite così come a tutti quelli elencati, l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente**

-Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare. L'accesso a detti contatori avverrà come da **SERVITU' di fatto esistente** sul sub 64

-La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

4.3.2. *Conformità catastale:*

Sub 57: non conforme. L'ufficio sul fronte verso Viale Gramsci è stato diviso in tre locali ora adibiti in parte a lavanderia, in parte a vano tecnico (boiler) ed in parte a bagno collegato con il sottoscala. La porta di accesso esterna è stata tamponata. Nell'ufficio sul retro è stato costruito un soppalco (su metà stanza) con scala in ferro. L'accesso all'ufficio avviene da nuova apertura realizzata nel corridoio (non legittimato) ed è stato innalzato un muro di separazione con l'ufficio sul fronte.

Sub 97: conforme.

Sub 96: non conforme. In Visura catastale risulta fabbricato in corso di costruzione. Nello stato di fatto sono stati realizzati n. 3 monolocali e 1 disimpegno/corridoio che collega l'ingresso lato Viale Gramsci con l'ingresso lato Viale Milano. In ognuno dei 2 monolocali lato chiesa, sono stati realizzati soppalchi con struttura metallica.

(si veda restituzione grafica allegata al n. 04)

Sub 27 e 28: non conformi. I sub 27 e 28 sono stati collegati a formare un unico appartamento. Al posto dell'angolo cottura nel sub 27 è stato realizzato un bagno e al posto dei 2 w.c. ricadenti uno nel sub 27 ed uno nel sub 28, è stata realizzato il nuovo angolo cottura. Al posto della cucina nel sub 28 è stata realizzata una camera. A sinistra dell'ingresso del sub 27 è stato costruito un bagno ed è stata tamponata la finestra esistente, sia internamente che nella facciata esterna.

Nel terrazzo di copertura del sub 27 non sono rappresentati i setti murari e i monconi dei pilastri come da stato di fatto. Nell'attuale soggiorno, nella camera realizzata al posto della cucina nel sub 28 e nei bagni sono stati realizzati dei controsoffitti. Per accedere all'appartamento è stato realizzato una sorta di pianerottolo rialzato. Tutte le murature interne hanno posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato.

(si veda restituzione grafica allegata al n. 04)

Sub 29: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 30: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 31: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato. Il soggiorno e la camera presentano altezza di m. 2,67 sotto la struttura anziché 2,90. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 32: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito della camera. In quest'ultima è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è controsoffittato. La cucina e la camera presentano un'altezza di m. 2.70 sotto la struttura anziché 2.90. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 33: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 34: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Sub 35: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Tra il sub 35 (zona giorno) e 36 (cucina) c'è una porta di collegamento.

Sub 36: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di controsoffitti.

Tra il sub 35 (zona giorno) e 36 (cucina) c'è un passaggio /porta di collegamento

Sub 78: non conforme. L'ingresso è stato trasformato in pranzo con angolo cottura mentre la cucina è stata trasformata in camera con disimpegno e bagno. Le altezze interne di tutti i vani variano da un massimo di m. 2.67 ad un minimo di m. 2.33.

Sul terrazzo al piano settimo non è differenziata la porzione di balcone che presenta anche un dislivello rispetto al terrazzo stesso. Non sono inoltre rappresentati i monconi dei pilastri e le canne fumarie.

Si precisa che la corte individuata con il **sub 88** (BCNC ai subb. 16, **27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106**) sul posto, non è individuata e delimitata fisicamente da recinzione. Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso [REDACTED] non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

Note: il sub 88 è BCNC anche al **sub 36** che viene erroneamente indicato come sub 16 soppresso.

L'Esperto si rende disponibile ad effettuare l'aggiornamento catastale, previa Autorizzazione del Giudice, ai seguenti costi:

Docfa variazione sub 57.....	€ 350,00x2= € 700,00
Docfa variazione sub 97.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 96.....	€ 350,00x3= € 1.050,00
Docfa variazione sub 27.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 28.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 29.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 30.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 31.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 32.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 33.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 34.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 35.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 36.....	€ 350,00
Docfa variazione sub 78.....	€ 350,00
Docfa BCNC	€ 350,00
Quadro dimostrativo.....	€ 250,00

Tot € 6.550,00 + oneri di legge

oltre a

Diritti sub 57.....	€ 100,00
Diritti tutti gli altri sub (€ 70,00x17).....	€ 1.190,00

Tot. € 1.290,00

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **Non pertinenti**
- Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate o in corso di approvazione: **Non pertinenti**
- Proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dell'intero complesso immobiliare in ragione di millesimi **Non pertinente**

Non esistono tabelle millesimali in quanto gli immobili sono attualmente tutti intestati alla stessa ditta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED]
proprietario **dal 01/02/1960 ad oggi** in forza di **Atto di Compravendita** a firma di Dott. Guasti Alessandro in data 01/02/1960 al rep. n. 46228, trascritto a Rimini in data **25/02/1960** al **reg. part. n. 1655** da poteri di [REDACTED]
(Atto di compravendita allegato al n. 05)

6.2 Precedenti proprietari:

- [REDACTED]
proprietario **da ante ventennio al 01/02/1960**

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Fabbricato costruito ante '67.

I titoli edilizi relativi al fabbricato presenti nell'archivio comunale, dalla ricerca effettuata esclusivamente dai tecnici del S.U.E., sono i seguenti:

- **ART. 26 (L.47/'85) n. 381 del 19/06/1987.** Pratica presentata da [REDACTED] in data 16/06/1987, prot. n. 14726, per realizzazione di opere interne all'appartamento del piano sesto.

- **ART. 26 (L.47/'85) n. 1352 del 05/02/1992.** Pratica presentata da [REDACTED] (autorizzata dalla [REDACTED] S.p.a) in data 05/02/1992, prot. n. 3139, per realizzazione di opere interne ai magazzini del piano terra.

- **CONCESSIONE IN SANATORIA prot. spec. n. 91609 (L. 724/94) del 13/10/2009.** Domanda presentata in data 01/03/1995 al prot. gen. n. 6831 e successiva integrazione del 31/03/1995 prot. gen. n. 12058 da parte della Soc. "[REDACTED] [REDACTED]" poi volturata a nome della Soc. "[REDACTED]" per la sanatoria di opere abusive adibite ad uso alberghiero, residenziale, commerciale, pubblico esercizio, relativamente agli edifici identificati come: Torretta (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bruna, Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Torre 900 (Grattacielo).

Note: Nella SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA relativa alla "TORRE 900" (Tav. n. 4) allegata alla pratica, vengono elencate le tipologie di abuso da sanare:

-Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U1 ossia cambio di destinazione d'uso da magazzino dell'albergo a civile abitazione per mq 109,92

-Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U16 ossia cambio di destinazione d'uso da albergo a ufficio per mq 32,02

-Piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U1 ossia cambio di destinazione d'uso da magazzino dell'albergo a civile abitazione per mq 441,53

- **SULIB n. 126/2012 prot. 12938, del 13/04/2014.** Pratica presentata da [REDACTED] in qualità di Amm. Unico Soc. [REDACTED] per lavori di Manutenzione Straordinaria a tutti i piani del fabbricato.

ALTRE PRATICHE AGLI ATTI MA DINEGATE-ARCHIViate-NON RILASCIATE:

- **P.C. n. 12/2011** ARCHIVIATO per carenza documentale

- **RICHIESTA di C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità) SUABI 50/2014 prot. 21590, presentata in data 30/05/2014** dalla [REDACTED] (Leg. Rappr. [REDACTED]) In data 10/06/2014 il responsabile del procedimento comunica che la richiesta è carente di tutta una serie di documentazione. In data 30/06/2014 la proprietà deposita richiesta di proroga di 90gg per la consegna delle integrazioni.

Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità NON È STATO RILASCIATO a seguito della mancata integrazione di tutti i documenti richiesti dal Comune.

Il C.D.U. (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato in data 24/04/2025 è inserito nell'allegato n. 05

N.B.:

Si precisa che l'elenco dei precedenti edilizi è basato sulla ricerca effettuata direttamente ed esclusivamente dai tecnici del S.U.E. del Comune di Riccione.

[REDACTED]

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E (regolamento urbanistico edilizio) vigente, approvato con Del di C.C. n. 57 del 11/08/2008 e succ. Varianti, di cui ultima approvata con Del. di C.C. n. 38 del 20/12/2018:

- **l'area** di cui fa parte l'immobile è identificata nella zona **Act6 - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede - scheda n. 5 – art. 4.3.11**
- **l'immobile** è identificato in “Immobili di interesse Storico, architettonico, culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela (es. 1.1, 1.2, 2.1, 2.2....) – **art. 2.17**

TAVOLE:

- **RUE - TAV. 1 quadro F**
- **RUE TV 0002 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola B
- **RUE TV 0003 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola C
- **RUE TV 0005 PTCP** Vincoli e prescrizioni della Tavola E

- **RUE TV 0007 PSC** Tavola 1: - fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto dalle infrastrutture tecnologiche ed attrezzature - rispetti da impianti fissi per il trasporto e la distribuzione di energia elettrica e per le telecomunicazioni - reticolo idrografico secondario
- **RUE TV 0008 PSC** Tavola 2: Tutele di beni ambientali e paesaggistici
- **RUE TV 0009 PSC** Tavola 2: Tutele di beni storico-culturali
- **RUE TAVOLA DEI VINCOLI**

NORME:

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, gli immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:
 - a) i seguenti immobili in quanto tutelati con specifica disposizione ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n.42/2004:
 -
 - edifici ed aree pertinenziali del “Grand Hotel e Grattacielo”;
 -

Art. 2.17 - Categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5-6)

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria 1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie incluse fra i “beni culturali” di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.
In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:
 - 8. Sottocategoria 1.2:** comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.
 - 9.** Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè: – il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; - il restauro o il ripristino degli ambienti interni; – la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite; - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale; - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali: - murature portanti sia interne che esterne; - solai e volte; - scale; - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
- c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui alle lettere precedenti.
- e) è ammessa la realizzazione di nuove superfici accessorie interrato per la realizzazione di vani di servizio e tecnici ma non per autorimesse.

11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono: - **MO, MS, RS, RRC, CD, D** limitatamente alle superfetazioni; L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi: - ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite; - costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

12. All'interno di tale categoria sono comprese anche ville storiche con parco; per tali complessi l'analisi storico-critica dovrà essere effettuata non solo per l'edificio principale ma anche per il parco. Qualunque intervento sul patrimonio edilizio, su quello vegetazionale e sugli spazi aperti di pertinenza della villa deve essere preceduto e confortato da un'accurata documentazione, di tipo storico-critico, sulle caratteristiche e lo stato di conservazione di tale patrimonio. Gli interventi sui parchi dovranno limitarsi, in analogia con quanto sopra, alla manutenzione ed al ripristino, in base alla documentazione storica disponibile e ad un accurato rilievo delle caratteristiche e delle condizioni del patrimonio vegetazionale e delle sistemazioni esterne, nonché dei caratteri originali dei parchi stessi. All'interno dei parchi, nel rispetto del disegno originario del parco, potranno essere ricavate sistemazioni di spazi pedonali, interventi di arredo e posti auto scoperti, attraverso progetti di corretto inserimento ambientale e paesaggistico.

12bis. Sulle unità edilizie di cui alla presente Sottocategoria 1.2, qualora le stesse siano incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004, oltre agli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 11 e 12, fermo restando il rispetto delle ulteriori norme di zona di cui al presente RUE, sono ammessi tutti quegli interventi corrispondenti alle opere e lavori di qualunque genere, autorizzati ai sensi dell'art. 21 e seguenti del medesimo D.Lgs. n° 42/2004.

Art. 4.3.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

(Modificato dalle varianti n°: 2-4-5-6)

1. Gli ambiti urbani identificati dal PSC come "prevalentemente turistici" sono articolati nella Tav. 1 del RUE nelle seguenti zone:

f) Act6: Zone turistiche speciali

2. Le zone di cui al precedente comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h) sono disciplinate dagli articoli seguenti del presente Capo ed altresì dalla presente norma: ad eccezione della zona individuata con la lettera h), nelle rimanenti zone di cui sopra, ad esclusione dei casi in cui esplicitamente non consentito e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo comma 6, sono sempre ammessi gli interventi di tipo AR, inoltre sulle unità edilizie o singole unità immobiliari definite, ai sensi del comma 1 dell'art. 1.6.1, in contrasto con le destinazioni d'uso di cui ai commi 3 e 5 dell'art. 4.3.5, nel caso del loro mantenimento in atto, ai sensi dell'art. 1.1.7, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS).

Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6

(Modificato dalle varianti n°: 1-2-4-5-6)

Le Zone Act6 sono individuate nella Tav. 1 del RUE quanto al perimetro che ricomprende i comparti interessati. Ad ogni comparto corrisponde una specifica Scheda, riportata ai successivi commi, contenente norme e indirizzi a cui riferire diversi interventi. Tutti gli interventi edilizi ammessi dalle richiamate Schede si attuano comunque anche nel rispetto, se ed in quanto dovuto, delle disposizioni di cui al comma 5bis dell'art. 1.1.5.

- Scheda 5- Grand Hotel

Usi previsti Fermo restando il rispetto di quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza sono previsti:

gli usi **a1.a, b1.a, b1.b, e1, e2, e9, d7, d1, d12, d15**. Gli usi **b1.a** (alberghi: sono le strutture ricettive, a gestione unitaria, aperte al pubblico che, costituite da uno o più stabili o parti di stabili, forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in camere, suite o unità abitative fornite di servizio autonomo di cucina, destinate alla ricettività in non meno di 7 unità. Negli alberghi la capacità ricettiva può riguardare le unità abitative in misura non superiore al 40 per cento del totale. Gli alberghi, denominabili anche "hotel", possono assumere la specificazione aggiuntiva di "motel", di "meubl  " o "garni", di "centro benessere", di "beauty farm". Negli alberghi    ammessa la presenza di un alloggio per il titolare o personale di custodia di ST non superiore a 80,00 mq. e facente parte del presente uso b1.a), **b1.b** (residenze turistico-alberghiere denominabili anche "residence": sono le strutture ricettive, che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente ristorazione, in non meno di 7 unit   abitative arredate, costituite da uno o pi   locali, fornite di servizio autonomo di cucina, camere o suite e che posseggono i requisiti indicati nell'atto G.R. di n. 916/2007 e s. m. e i.. Nelle residenze turistico-alberghiere la capacit   ricettiva pu   riguardare camere o suite in misura non superiore al 40 per cento del totale. Data l'unitariet   della struttura alberghiera, non    consentito il frazionamento e/o la vendita frazionata di parti dell'edificio alberghiero ed a garanzia di ci  , sia in caso di cambio d'uso che di nuova costruzione, il rilascio del titolo abilitativo deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo che impegna il titolare e i suoi aventi causa, a non praticare vendite frazionate, sotto qualsiasi forma, ivi compresa la multipropriet  , della singola unit   edilizia. Agli alberghi ed alle residenze turistico-alberghiere, inoltre si applicano le disposizioni di cui all'atto di G.R. n. 916 del 25/06/2007 e s. m. e i.), non possono in nessun caso subire una riduzione della loro consistenza complessiva, possono invece subire trasformazioni tra loro. Altri usi preesistenti possono essere trasformati a favore degli usi previsti.

Interventi ammessi Sono ammessi gli interventi di tipo **MO, MS, RRC, RS, CD** nonch   **RE** quanto disposto all'art. 4.3.1, comma 6 e previa autorizzazione della competente soprintendenza sono ammessi interventi di tipo **AM, RI e NC** esclusivamente con progetto unitario convenzionato nel rispetto delle successive prescrizioni morfologiche. Sono previsti gli standards di parcheggio privato P3, e pubblici (P1 + P2) legati ai diversi usi come specificato al capo 3.1; i parcheggi devono essere prevalentemente ricavati in soluzione interrata nell'area prospiciente via Rismondo o in strutture di parcheggio limitrofe.

Prescrizioni morfologiche (con progetto unitario convenzionato) Nel settore giardino prospiciente via Rismondo    ammessa la realizzazione di spazi interrati per convegni e mostre, con le necessarie risistemazioni a verde del piano di campagna; le attivit   previste in tali spazi interrati dovranno essere comunque compatibili con quanto previsto dall'art. 65 del D.Lgs. n. 81/2008 e s. m. e i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro. La Superficie Totale (**ST**) massima consentita per i predetti spazi interrati    pari o inferiore a mq. 2000 e comprende le superfici di scale di sicurezza, servizi e camini di aereazione; tale Superficie Totale (**ST**)    esclusa dal computo della **ST** complessiva massima ammessa sull'unit   edilizia, in analogia con quanto stabilito al comma 3 dell'art. 1.3.23, per i nuovi locali interrati previsti alla lettera a), comma 6 dell'art. 4.3.4. Esclusivamente nel caso di contestuale sistemazione di via Rismondo    previsto un premio di ST pari al 5% della **ST** totale da destinarsi agli usi previsti; eventuali nuovi volumi derivanti dall'applicazione del premio di **ST** potranno essere localizzati esclusivamente lungo via Rismondo. Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto dell'impianto del giardino esistente garantendo una congrua quota di spazi liberi a terra da definirsi in sede di progetto unitario convenzionato

Descrizione **Fabbricato ad uso residenziale** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato residenziale** denominato **TORRE 900 (grattacielo)** sito in Riccione, Viale Milano 66 e Ufficio al PT Viale Gramsci 35/B.

Il piccolo ufficio al P.T., non conforme né al catasto né ai precedenti edilizi, risulta ubicato in Viale Gramsci n. 35/B ma di fatto l'ingresso di tutto il fabbricato compreso quello dell'ufficio è sia da Viale Milano che da Viale Gramsci

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
- Ufficio (P.T.) sub 57	Sup. reale lorda	27,00	1,00	27,00
- Ripostigli (P.T.) sub 97	Sup. reale lorda	28,20	1,00	28,20
- Monolocali (P.T.) sub 96	Sup. reale lorda	76,35	1,00	76,35
- Lavanderia	Sup. reale lorda	19,93	1,00	19,93
				TOT. 151,48
- Appartamento (P.1°) sub 27 unito al 28	Sup. reale lorda	83,20	1,00	83,20
Terrazzo (P.1°) sub 27	Sup. reale lorda	66,87	0,50	33,43
Balcone (P.1°) sub 28	Sup. reale lorda	10,20	0,50	5,10
				TOT. 121,73
- Monolocale (P.2°) sub 29	Sup. reale lorda	36,00	1,00	36,00
- Appartamento (P.2°) sub 30	Sup. reale lorda	34,66	1,00	34,66
Balcone (P.2°) sub 30	Sup. reale lorda	8,25	0,50	4,13
				TOT. 74,79
- Monolocale (P.3°) sub 31	Sup. reale lorda	36,17	1,00	36,17
- Appartamento (P.3°) sub 32	Sup. reale lorda	34,93	1,00	34,93
Balcone (P.3°) sub 32	Sup. reale lorda	8,30	0,50	4,15
				TOT. 75,25
- Monolocale (P.4°) sub 33	Sup. reale lorda	36,87	1,00	36,87
- Appartamento (P.4°) sub 34	Sup. reale lorda	35,62	1,00	35,62
Balcone (P.4°) sub 34	Sup. reale lorda	8,25	0,50	4,13
				TOT. 76,62
- Monolocale (P.5°) sub 35	Sup. reale lorda	37,00	1,00	37,00
- Appartamento (P.5°) sub 36	Sup. reale lorda	35,47	1,00	35,47
Balcone (P.5°) sub 36	Sup. reale lorda	8,25	0,50	4,13
				TOT. 76,60
- Appartamento (P.6°-7°) sub 78	Sup. reale lorda	90,56	1,00	90,56
Balcone (P.6°) sub 78	Sup. reale lorda	11,55	0,50	5,78
Balcone (P.7°) sub 78	Sup. reale lorda	11,50	0,30	3,45
Terrazzo (P.6°-7°) sub 78	Sup. reale lorda	83,74	0,30	25,12
Scala P 5-6 e P 6-7	Sup. reale lorda	13,25	0,10	1,32
				TOT. 126,23
Sup. reale lorda				702,70

Si precisa che, per i balconi dal piano primo al piano sesto, è stato applicato il coefficiente correttivo 0,50, anziché 0,30 come definito dal Manuale della Banca Dati dell'OMI. Infatti, i balconi, su cui affacciano a tutti i piani i locali principali degli appartamenti lato Rimini, sono tutti vista mare. Al balcone e al terrazzo del piano settimo è stato applicato il coefficiente correttivo 0,30 perché sono collegati all'appartamento del piano sesto tramite scala esterna e non direttamente con gli interni.

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive delle Unità Immobiliari, in mediocre stato di manutenzione sia interna che esterna. Esternamente il fabbricato, è stato ritinteggiato negli anni; sono visibili gli interventi apportati alle aperture del piano terra (diversa dimensione, altezza, tamponature). Le ringhiere sono in metallo in sufficiente stato di manutenzione. **Le ringhiere dei balconi e delle scale** a tutti i piani, **non presentano i requisiti di sicurezza perché SONO SCALABILI**. Internamente ai pavimenti degli appartamenti è stato sovrapposto un laminato/linoleum effetto legno in scarse condizioni di manutenzione. I rivestimenti dei bagni sono invece in discreto stato manutentivo. Sui muri di tutti gli appartamenti sono visibili i segni delle tinteggiature applicate nel corso degli anni. La pavimentazione del terrazzo dell'appartamento del piano primo (sub 27) presenta numerose fessurazioni ed in corrispondenza del muro del fabbricato vi è umidità di risalita con distacco di vernice ed intonaco. Gli appartamenti realizzati al piano terra lato chiesa, sono in pessimo stato di manutenzione, con umidità di risalita da terra e infiltrazioni a soffitto provenienti dal terrazzo di copertura del piano primo (sub 27)

L'**ascensore** alla data della presente relazione viene dichiarato dalla proprietà **non funzionante** in attesa di riparazione da parte di tecnico specializzato.

Il contatore dell'Enel è posto in una nicchia in muratura sul retro del fabbricato denominato Villa Bianca, (tra il sub 51 e 109) in cui sono collocati anche i contatori dei fabbricati denominati Villa Bianca, Villa Bruna, Magazzini.

Gli impianti per il raffrescamento e riscaldamento dell'intero fabbricato ovvero le unità esterne pompe di calore /caldaie sono collocate sul sub 75 (sub facente parte del Cespite 3 "Magazzini"). La Centrale termica in cui è collocato anche un grande boiler si trova al P.T. di fronte all'ascensore.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in alluminio/pvc color antracite negli appartamenti, anta battente singola, doppia o scorrevole e nei disimpegni dei corridoi in alluminio color bronzo, condizioni: discrete; protezione: assenti
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres sui balconi, condizioni: discrete mentre quelle sul terrazzo del sub 27 sono in scarse condizioni
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: laminato/linoleum finto legno condizioni: scarse; gres nel bagni, condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti
<i>Portoncini degli appartamenti:</i>	Tipologia: anta singola a battente, materiale: legno, condizione: sufficienti
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia. Split a vista in ogni appartamento esclusi i sub 26 e 27 dove sono incassati nel cartongesso
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Gas:</i>	tipologia: non rilevato
<i>Fognatura:</i>	tipologia: allacciata alla rete pubblica
<i>Idrico/sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: sottotraccia. Split a vista esclusi i sub 26 e 27 in cui sono incassati nel cartongesso

I certificati di conformità e/o di rispondenza, relativi all'impianto elettrico, idrico/sanitario, sono allegati alla pratica di richiesta di CCEA n. 50/2014.

Esula dall'incarico dell'Esperto la verifica della corretta funzionalità di tutti i suddetti impianti.

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

SUPERFICI come da RILIEVO				
Locali al P.T	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Ufficio	15,15	4,12/2,00	N-O	scarse
Ripostiglio	3,40	2,83	/	sufficienti
Soppalco	7,60	1,89		
Bagno	3,10	2,83	/	sufficienti
Lavanderia	7,35	3,05	S-O	scarse
W.C. (Sottoscala)	2,80	variabile	/	scarse
Rip. Per Boiler	4,95	2,93	/	scarse
Corridoi comuni	18,00	variabile	S-O, N-E	scarse
Monolocale (Lato Chiesa)	16,00	variabile	N-E	pessime
Bagno	3,20	1,96	/	scarse
Soppalco	8,25	1,88	/	scarse
Monolocale (Lato Corrid.)	15,70	variabile	N-E	pessime
Bagno	4,50	2,56	/	scarse
Soppalco	8,30	1,83	/	scarse
Monolocale (Lato RN)	17,70	3,50	N-E	scarse
Bagno	2,45	2,83	/	scarse
Ripostiglio	19,90	variabile	/	sufficienti
Bagno	3,15	2,88	/	sufficienti
Locali al P.I°				
Monolocale sub 27 unito ad Appartamento sub 28				
Ingr.+ Soggiorno-Pranzo + Ang. Cott.	29,50	variabile	N-E,S-E	discreto
Bagno	3,50	2,50	S-E	discreto
Bagno	3,60	2,52	/	discreto
Camera (Lato Mare)	15,55	3,22	N-O, N-E	discreto
Camera (lato Monte)	15,50	2,72	N-O	discreto
Terrazzo	61,80	/	N-E,S-E,S-O	pessime
Balcone	10,20	/	N-O	mediocre
Note: La descrizione dell'U.I. è riferita al sopralluogo del 19/04/2021. Si precisa inoltre che lo stato conservativo del fabbricato all'esterno è nel complesso mediocre.				
Locali al P.II°				
Monolocale sub 29				
Zona Giorno	10,20	2,87	S-E	sufficiente
Ang. Cott.	3,50	2,78	S-E	sufficiente
Camera Con Guard.	11,80	2,87	N-E	sufficiente
Bagno	4,05	2,39	N-E	discreto
Appartamento sub 30				
Cucina	13,35	2,90/2,58	N-O	sufficiente
Camera Con Guard.	11,55	2,90/2,51	N-O, N-E	sufficiente
Bagno	3,70	2,38	N-E	discreto
Balcone	8,25	/	N-O	mediocre
Note: il corridoio che conduce alle U.I. si trova in mediocre stato di manutenzione così come l'esterno del fabbricato.				

	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Locali al P.III°				
Monolocale sub 31				
Zona Giorno	10,30	2.68/2,34	S-E	sufficiente
Ang. Cott.	3,50	2,53	S-E	sufficiente
Camera Con Guard.	12,00	2.67/2,35	N-E	sufficiente
Bagno	4,10	2.53	N-E	discreto
Appartamento sub 32				
Cucina	12,75	2.70	N-O	sufficiente
Camera Con Guardaroba	12,65	2.70/2,38	N-O, N-E	sufficiente
Bagno	3,40	2.53	N-E	discreto
Balcone	8,30	/	N-O	mediocre
Note: il corridoio che conduce alle U.I. si trova in mediocre stato di manutenzione così come l'esterno del fabbricato.				
Locali al P.IV°				
Monolocale sub 33				
Zona Giorno	11,10	2.86/2,55	S-E	sufficiente
Ang. Cott.	3,50	2.78	S-E	sufficiente
Camera Con Guardaroba	12,00	2.87/2.55	N-E	sufficiente
Bagno	4,00	2.75	N-E	discreto
Appartamento sub 34				
Cucina	13,70	2.90/2,59	N-O	sufficiente
Camera Con Guardaroba	12,30	2.89/2,60	N-O, N-E	sufficiente
Bagno	3,55	2.76	N-E	discreto
Balcone	8,25	/	N-O	mediocre
Note: il corridoio che conduce alle U.I. si trova in mediocre stato di manutenzione così come l'esterno del fabbricato.				
Locali al P.V°				
Monolocale sub 35				
Zona Giorno	10,80	2.85/2,53	S-E	sufficiente
Ang. Cott.	3,50	2,74	S-E	sufficiente
Camera Con Guardaroba	12,60	2.84/2,52	N-E	sufficiente
Bagno	3,85	2.73	N-E	discreto
Appartamento sub 36				
Cucina	13,30	2.88/2,57	N-O	sufficiente
Camera Con Guardaroba	12,15	2.88/2,59	N-O, N-E	sufficiente
Bagno	3,55	2.64	N-E	discreto
Balcone	8,25	/	N-O	mediocre
Note: il corridoio che conduce alle U.I. si trova in mediocre stato di manutenzione così come l'esterno del fabbricato.				
Locali al P.VI-VII°				
Appartamento sub 78				
Ingresso	2,60	2.41	N-O	sufficiente
Ang.Cott.-Pranzo	12,35	2.52	S-E	discreto
Soggiorno	16,80	2.67	N-E	discreto
Dis.	2,50	2.33	/	discreto
Camera (Lato Mare)	12,85	2.66	N-O	discreto
Bagno	3,30	2.54	/	discreto

	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Camera (Lato Monte)	16,80	2.67	N-O	discreto
Bagno	4,90	2.56	S-O	discreto
Balcone P. VI	11,55	/	N-O	mediocre
Balcone P. VII	11,50	/	N-O	discreto
Terrazzo P. VII	79,00	/	N,S,E,O	discreto
Note: La descrizione dell'U.I. è riferita al sopralluogo del 08/04/2021. E' stato chiesto alla proprietà di rivisitare l'appartamento ma l'ascensore alla data della presente non era funzionante e la porta antincendio era bloccata. Nel complesso si presentava in discrete condizioni a parte il rigonfiamento di vernice in corrispondenza dei muri eterni.				

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE 4:

8.1 Analisi del segmento di mercato

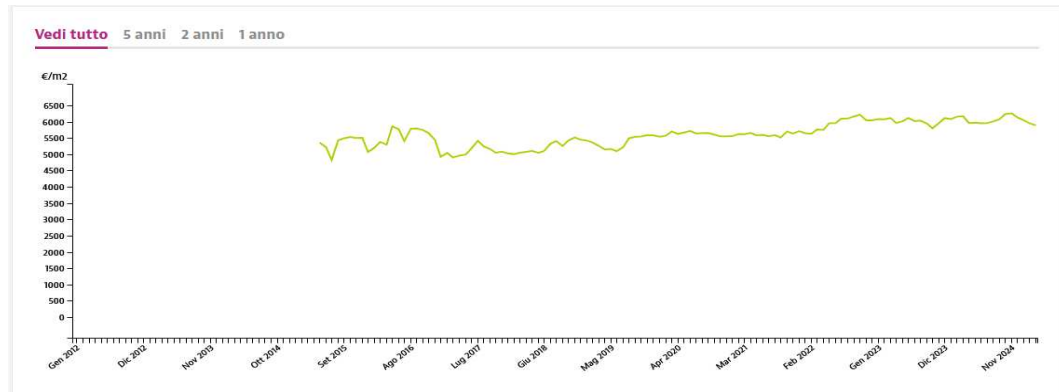
Ai fini della stima viene svolta un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile, non scindibile dall'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il segmento di mercato in oggetto è definito in base ai seguenti parametri:

- ubicazione e caratteri della zona
- destinazione
- tipologia immobiliare
- tipologia edilizia
- dimensione (grande, medio, piccolo)
- fase del mercato
- forma di mercato

Per quanto concerne l'ubicazione, l'immobile si trova in provincia di Rimini, città Riccione, in zona urbana centrale a pochi passi da Viale Ceccarini, a mare della ferrovia e a monte del Lungomare, in seconda linea rispetto al mare. La zona è ben servita ed è a prevalente caratterizzazione turistico/alberghiera. Le Unità Immobiliari facenti parte del presente Lotto di vendita, hanno destinazione residenziale e, in piccolissima parte al piano terra, ad ufficio. Il fabbricato, facente parte di più ampio complesso denominato "Grand Hotel" che occupa un intero quartiere cittadino, risulta comunque una struttura indipendente, costruita agli inizi del 1900 e ristrutturata nel corso degli anni; si presenta in mediocri condizioni conservative all'esterno e negli spazi comuni, e in discrete condizioni manutentive all'interno degli appartamenti. Si sviluppa su 8 livelli, dal piano terra al piano settimo ed è provvisto di ascensore, (alla data della presente non funzionante e in corso di manutenzione); la struttura è in acciaio con tetto piano a terrazzo. L'edificio ha conservato solo parte dei suoi elementi stilistici e architettonici, poiché le ringhiere sono state sostituite con tipologia più moderna a tubolari orizzontali, alcune aperture esterne sono state tamponate ed altre modificate, le divisioni interne agli appartamenti sono state cambiate. Si fa presente che l'intero fabbricato, così come l'area circostante, è sottoposto a **Vincolo di Tutela Diretta** pertanto prima di attuare qualsiasi intervento, il progetto deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza. Il fabbricato si inserisce in una forma di mercato di tipo "oligopolio" data la sua unicità dimensionale e architettonica.

Secondo l'indicatore della provincia di Rimini Idealista, per la zona Centro-Abissinia, il settore degli appartamenti ha subito da dicembre 2023 a novembre 2024 una leggera flessione che si attesta intorno al 2% (vedi grafico):



8.2 Criterio di Stima

La presente stima viene svolta con criterio sintetico comparativo avendo svolto indagini nella zona secondo le fonti sotto precisate. La zona nella quale ricade l'immobile, è prevalentemente composta da un'edilizia di tipo turistica e residenziale, a pochi passi dal mare e dal centro cittadino. Il traffico all'interno del quartiere è elevato durante la stagione estiva mentre di tipo locale durante il resto dell'anno, con disponibilità di parcheggi a pagamento nel periodo estivo e gratuiti in quello invernale.

La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato, dell'epoca di costruzione, della sua posizione geografica, della tipologia edilizia, dimensionale, del Vincolo di Tutela Diretto trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, **dell'impossibilità di quantificare in assenza di progetto (operazione che esula dall'incarico dell'Esperto) i costi di sanatoria o di eventuale ripristino in base al parere che verrà espresso in merito dalla Soprintendenza e delle relative spese tecniche**, dei prezzi dei borsini immobiliari OMI, Fiaip e Borsino Immobiliare.

- Il **rapporto OMI** del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per le **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 2.900,00** ad un massimo di **€/mq 4.300,00** e per le **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 3.500,00** ad un massimo di **€/mq 6.200,00**
- Il **Borsino immobiliare** del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per le **abitazioni in fascia media** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 3.139,00** ad un massimo di **€/mq 5.830,00** e per le **le abitazioni in prima fascia** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 3.678,00** ad un massimo di **€/mq 6.830,00**.

[illegible]**valore medio 6.312,28 €**

- €/mq 6.300,00 valore attribuito partendo dal terzo piano a cui viene applicato il coefficiente correttivo di piano in presenza di ascensore.

Catasto di Rimini, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Rimini, ufficio tecnico di Riccione
Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato: Omi, Borsini Immobiliari, Fiaip, Agenzie
immobiliari della zona, Federalberghi Rimini.

8.3. Valutazione corpi

8.3.1 A. Fabbricato ad uso residenziale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici equivalenti

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Piano Terra subb 57, 97, 96	151,48	€/mq 5.670,00	858.891,60
P.1° sub 27 e 28	121,73	€/mq 5.670,00	690.209,10
P.2° sub 29	36,00	€/mq 6.111,00	219.996,00
P.2° sub 30	38,79	€/mq 6.111,00	237.045,69
P.3° sub 31	36,17	€/mq 6.300,00	227.871,00
P.3° sub 32	39,08	€/mq 6.300,00	246.204,00
P.4° sub 33	36,87	€/mq 6.615,00	243.895,05
P.4° sub 34	39,75	€/mq 6.615,00	262.946,25
P.5° sub 35	37,00	€/mq 6.930,00	256.410,00
P.5° sub 36	39,60	€/mq 6.930,00	274.428,00
P.6°-7° sub 78	126,23	€/mq 7.560,00	954.298,80
Tot. 702,70			4.472.195,49

- Valore corpo:	€ 4.472.195,49
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 4.472.195,49
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 4.472.195,49

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	Fabbricato residenziale	702,70	€ 4.472.195,49	€ 4.472.195,49

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del valore del 5% per la presenza di Contratti di Locazione e la conseguente non disponibilità immediata del bene, dell'eventuale rischio insolvenza tenendo conto della redditività degli immobili

- € 223.609,77
€ 4.248.585,72

Note: nel caso in cui i Contratti di locazione venissero risolti dalla Curatela prima della Vendita, non verrebbe applicata la decurtazione del 5% poiché vi sarebbe disponibilità immediata dei beni

- Riduzione del 10% al valore di mercato ex art. 568 Cpc praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per le caratteristiche della vendita coattiva, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:

- € 424.858,57

Valore finale

€ 3.823.727,14

8.5 Prezzo base d'asta del Cespite 4

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni
nello stato di fatto in cui si trova:

€ 3.800.000,00

Tanto si relaziona in adempimento dell'incarico ricevuto con clausola di riserva per eventuali integrazioni e/o precisazioni.

MISANO ADRIATICO, li 14 luglio 2025

La presente relazione si compone di pagine 26 oltre agli allegati di seguito elencati:

- 01. Documentazione fotografica;*
- 02. Documentazione catastale;*
- 03. Documentazione ipotecaria;*
- 04. Documentazione edilizia.*
- 05. Altra documentazione*

“DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA AI SENSI DEGLI ARTT.46 E 47 DEL DPR 28
DICEMBRE 2000 N.445 E SUCCESSIVE MODIFICHE.

Il sottoscritto consulente tecnico, consapevole delle sanzioni penali previste all'art.76 del DPR 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidate al solo scopo di far conoscere la verità. Dichiara altresì di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 della D.Lgs 196/2003 che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.”

Il perito
Arch. Samantha Spano