

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]

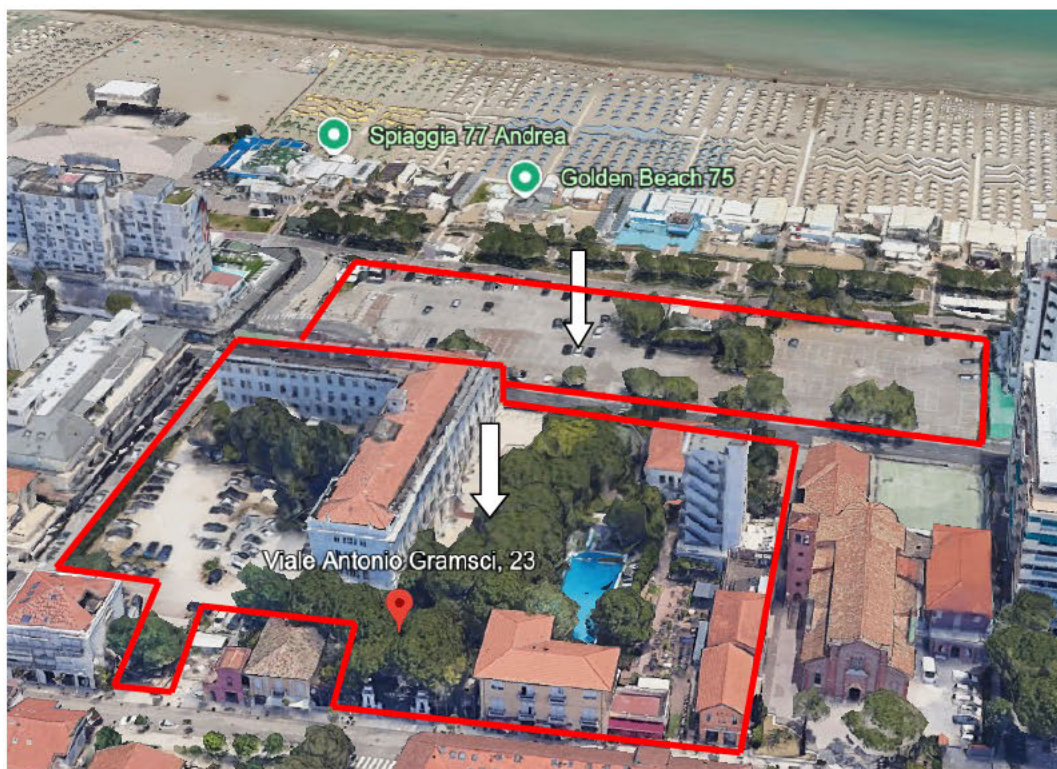
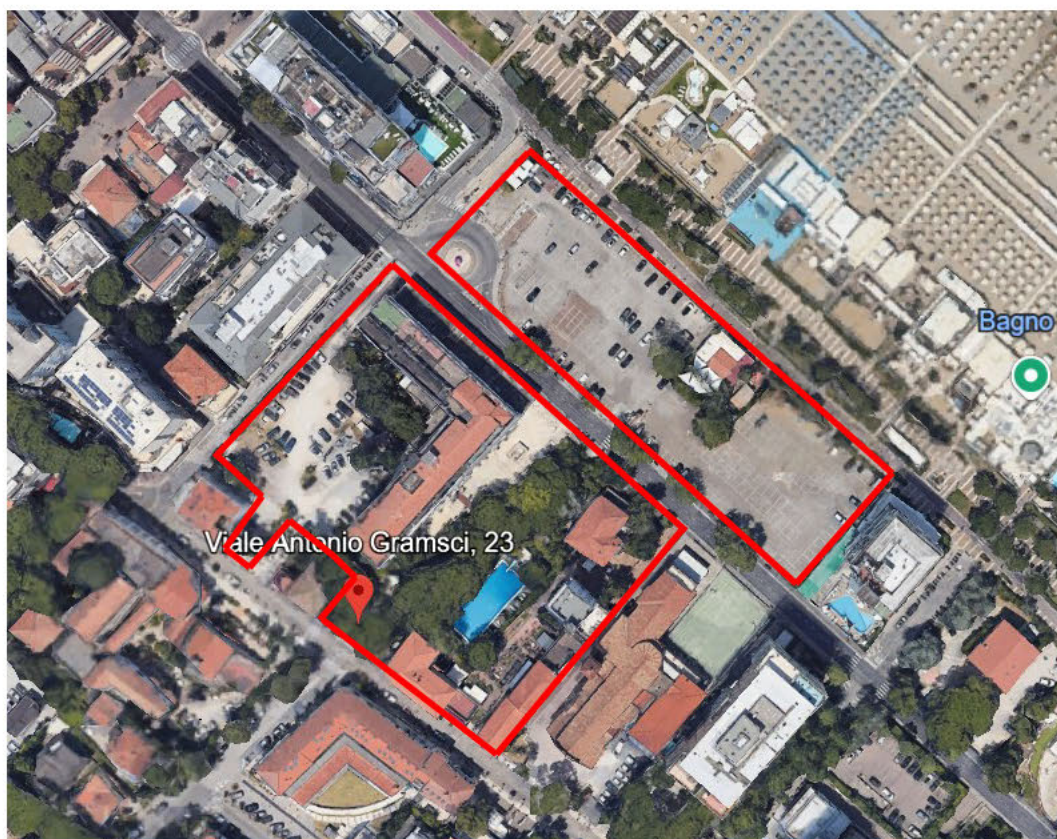
Giudice Delegato Dr.ssa Maria Carla CORVETTA
Curatore fallimentare Dott. Ugo MORGANTI
Perito Estimatore Arch. Samantha SPANO

RELAZIONE DI STIMA
“LOTTO UNICO”
(Relazione costituita da n. 6 Elaborati, uno per ciascun Cespite)

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

INQUADRAMENTO GENERALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE



INCARICO

La sottoscritta Arch. Samantha Spano, libera professionista con studio in Misano Adriatico (RN), Via della Stazione n. 2/E-F, iscritta regolarmente all'Ordine degli Architetti della Provincia di Rimini al n. 522 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Rimini al n. 282, veniva designata in data 2 novembre 2023 dal Dott. Ugo Morganti in qualità di Curatore del Fallimento n. 5/2023 della Soc. [REDACTED] perito estimatore per la valutazione del compendio immobiliare del Fallimento. La scrivente, alla luce dei molteplici sopralluoghi effettuati dalla data di incarico, degli accertamenti tecnici successivamente esperiti, dei rilievi effettuati, dell'analisi in merito alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale, degli stati di occupazione degli immobili, delle formalità pregiudizievoli e dopo avere effettuato le opportune indagini anche di mercato, si pregia riferire quanto in appresso.

PREMESSA

La presente perizia di stima, ha ad oggetto immobili siti nel Comune di Riccione (RN) di proprietà della Soc. [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] Codice Fiscale e numero iscrizione al Registro Imprese [REDACTED] P.IVA [REDACTED]

I beni costituiranno un **UNICO LOTTO** suddiviso in **n. 6 ELABORATI, uno per ciascun CESPITE**, in base alla diversa tipologia e costituzione dei fabbricati come di fatto esistenti, ovvero:

CESPITE 1 (di 6)

Fabbricato ad uso Albergo denominato “**GRAND HOTEL**” e **IMMOBILI** a mare tra Viale Milano e Lungomare della Repubblica

A) ALBERGO Viale Gramsci n. 23

Foglio 11 mappale 293 subalterno 62

oltre ai BCNC:

- *subalterno 64* BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb 2 (soppresso ora sub 111)-3-**62**
- *subalterno 90* BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb 61-**62**.

B) -AREA A PARCHEGGIO Viale Milano n. 51

Foglio 11 mappale 3800

-TERRENI ADIBITI A VIABILITA' PUBBLICA Viale Milano n. 51

Foglio 11 mappali 3801, 3803, 3804

-PUBBLICO ESERCIZIO (BAR) Lungomare della Repubblica n. 4

Foglio 11 mappale 2321 sub 1

- TERRENO Lungomare della Repubblica n. 2

Foglio 11 mappale 654

CESPITE 2 (di 6)

Fabbricato denominato “VILLA BIANCA” ad uso Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.), Negozio e Locale a pubblico esercizio

- A) R.T.A. Viale Gramsci n. 25
Foglio 11 mappale 293 subalterno 109
- B) NEGOZIO Viale Gramsci n. 29
Foglio 11 mappale 293 subalterno 51
- C) PUBBLICO ESERCIZIO (BAR) Viale Gramsci n. 31
Foglio 11 mappale 293 subalterno 94

oltre al BCNC:

- *subalterno 95* BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. **51, 94, 109**.

CESPITE 3 (di 6)

Fabbricato denominato “MAGAZZINI” ad uso misto, commerciale e residenziale: Ristorante, Negozio e Residenza

- A) RISTORANTE Viale Gramsci n. 35/A
Foglio 11 mappale 293 subalterni 99, 75
- B) NEGOZIO Viale Gramsci n. 37
Foglio 11 mappale 293 subalterno 101
- C) APPARTAMENTI Viale Gramsci n. 35 (int. 1-2-3)
Foglio 11 mappale 293 subalterni 104, 105, 106

oltre ai BCNC:

- *subalterno 107* BENE COMUNE NON CENSIBILE scala dal P.T. al P.1° ai subb. **104-105-106**
- *subalterno 108* BENE COMUNE NON CENSIBILE ingresso al P.1° ai subb. **104-105**
- *subalterno 88* BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. 16 (trattasi di refuso riportato nel QD del 14-09-2021 perché il sub 16 è soppresso, intendasi sub 36)-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106

CESPITE 4 (di 6)

Fabbricato denominato “TORRE 900” ad uso Residenziale con Ufficio

- A) -APPARTAMENTI Viale Milano n. 66
Foglio 11 mappale 293 subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 78
-UFFICIO Viale Gramsci n. 35/B
Foglio 11 mappale 293 subalterno 57
-FABBRICATO IN CORSO DI COSTRUZIONE Viale Milano n. 66
Foglio 11 mappale 293 subalterno 96
-RIPOSTIGLIO Viale Milano n. 66
Foglio 11 mappale 293 subalterno 97

oltre ai BCNC:

- *subalterno 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**
- *subalterno 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**
- *subalterno 98* BENE COMUNE NON CENSIBILE vano tecnico ascensore al piano terra ai subb. **27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-78**
- *subalterno 88* BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. 16 (trattasi di refuso riportato nel QD del 14-09-2021 perché il sub 16 è soppresso, intendasi sub 36)-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106

CESPITE 5 (di 6)

Fabbricato denominato "VILLA BRUNA" ad uso misto, Ristorante e Discoteca

- A) RISTORANTE Viale Milano n. 64
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 80**
- B) DISCOTECA Viale Milano n. 64
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 81**

oltre ai **BCNC**:

- **subalterno 89** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. **80-81**
- **subalterno 88** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. 16 (trattasi di refuso riportato nel QD del 14-09-2021 perché il sub 16 è soppresso, intendasi sub 36)-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-**80-81**-96-97-99-101-104-105-106

CESPITE 6 (di 6)

Struttura interrata ad uso "PISCINA"

- A) PISCINA Viale Gramsci n. 23
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 61**

oltre ai **BCNC**:

- **subalterno 90** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte ai subb. **61-62**

ed in riferimento a tutti i subalterni della particella 293 i seguenti **BCNC A TUTTI I SUB**:

- **subalterno 44** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb.
Note: 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.
- **subalterno 111** BENE COMUNE NON CENSIBILE corte a tutti i subb.
- **subalterno 3** BENE COMUNE NON CENSIBILE cabina Enel al P.T. a tutti i subb.
Note: alla data della presente è di fatto un vano tecnico in quanto il locale non è più utilizzato dalla società' Enel

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto riportato negli Elaborati di stima relativi a ciascun Cespite (nn. da 1 a 6), si riepiloga quanto segue:

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DEI CESPITI
(con contratti di locazione opponibili)
"LOTTO UNICO"

	VALORE DI STIMA	DECURTAZIONE IN CASO DI VALIDITA' DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE ovvero non disponibilità immediata del bene	VALORE DECURTATO	VALORE PRONTO REALIZZO (abbattimento del 10% arrotondato)
CESPITE 1 (Grand Hotel + Immobili a mare)	€ 15.334.050,00	- € 766.702,50	€14.567.347,50	€ 13.110.000,00
CESPITE 2 (Villa Bianca)	€ 3.063.185,00	- € 153.159,25	€ 2.910.025,75	€ 2.620.000,00
CESPITE 3	€ 3.477.645,00	- € 173.882,25	€ 3.303.762,75	€ 3.000.000,00

(Magazzini)				
CESPITE 4 (Torre 900)	€ 4.472.195,49	- € 223.609,77	€ 4.248.585,72	€ 3.800.000,00
CESPITE 5 (Villa Bruna)	€ 2.625.900,00	- € 131.295,00	€ 2.494.605,00	€ 2.200.000,00
CESPITE 6 (Piscina)	€ 157.000,00	- € 7.850,00	€ 149.150,00	€ 134.000,00
TOTALE	€ 29.129.974,49			€ 24.864.000,00

Si precisa che 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 e i Valori di pronto realizzo sarebbero i seguenti:

**TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI DEI CESPITI
 (con disponibilità immediata)
 "LOTTO UNICO"**

	VALORE DI STIMA	VALORE PRONTO REALIZZO (abbattimento del 10% arrotondato)
CESPITE 1 (Grand Hotel + Immobili a mare)	€ 15.334.050,00	€ 13.800.000,00
CESPITE 2 (Villa Bianca)	€ 3.063.185,00	€ 2.757.000,00
CESPITE 3 (Magazzini)	€ 3.477.645,00	€ 3.130.000,00
CESPITE 4 (Torre 900)	€ 4.472.195,49	€ 4.025.000,00
CESPITE 5 (Villa Bruna)	€ 2.625.900,00	€ 2.363.000,00
CESPITE 6 (Piscina)	€ 157.000,00	€ 141.000,00
TOTALE	€ 29.129.974,49	€ 26.216.000,00

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

La presente relazione è composta dalla presente unitamente agli Elaborati peritali relativi a ciascun Cespite (da 1 a 6) che andranno a costituire un **LOTTO UNICO**:

- CESPITE 1** (Grand Hotel + Immobili a mare)
- CESPITE 2** (Villa Bianca)
- CESPITE 3** (Magazzini)
- CESPITE 4** (Torre 900)
- CESPITE 5** (Villa Bruna)
- CESPITE 6** (Piscina)

oltre ai relativi Allegati da 01 a 05 (n. 5 allegati per ciascun Cespite)

- *Allegato 01 Documentazione fotografica (Cespite 1, 2, 3, 4, 5, 6)*
- *Allegato 02 Documentazione catastale (Cespite 1, 2, 3, 4, 5, 6)*
- *Allegato 03 Documentazione Ipotecaria (Cespite 1, 2, 3, 4, 5, 6)*
- *Allegato 04 Documentazione edilizia e urbanistica (Cespite 1, 2, 3, 4, 5, 6)*
- *Allegato 05 Altra documentazione (Cespite 1, 2, 3, 4, 5, 6)*

Misano Adriatico, 14/07/2025

Lo Stimatore
Arch. Spano Samantha