

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 2 (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 2 (di 6)
“VILLA BIANCA”

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A. Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Fabbricato ad uso Residenza Turistico**
B. **Alberghiera (R.T.A.), 1 Negozio, 1 Locale ad uso Pubblico esercizio** siti in Riccione
C (RN), Viale Antonio Gramsci rispettivamente ai nn. 25, 29, 31

A. Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.), attualmente 4 stelle, sita in Viale Gramsci n. 25, denominata **“Villa Bianca”** costituita da piano terra, primo e secondo facente parte di più ampio Complesso immobiliare noto come “Grand Hotel”.

Composto da ingresso/reception, soggiorno, bar e servizi al piano terra, n. 5 appartamenti (R.T.A.) al piano primo e n. 4 appartamenti (R.T.A.) al piano secondo, per un totale di n. 8 Unità Abitative e n. 1 Junior Suite, per una capacità ricettiva totale di n. 23 posti letto. Attualmente, gli accessi alla RTA, sono collocati uno lato Rimini, in corrispondenza del monumentale accesso su Viale Gramsci, posto sulla corte individuata con il sub 64 non oggetto del presente pignoramento, uno in corrispondenza del Bar (RTA), e uno posto sul retro del fabbricato. La corte individuata con il sub 95, (BCNC ai sub 109, 51, 94) non è fisicamente delimitata da recinzioni rispetto alle attigue corti individuate con i subb. 64 (non oggetto del presente pignoramento), 90 e 88. Dall'aggiudicazione del bene, l'accesso alla RTA potrà avvenire o dalla zona Bar (RTA) posta su Viale Gramsci o tramite la realizzazione di un nuovo accesso pedonale in corrispondenza della recinzione del sub 95 (lato Rimini). Il fabbricato è provvisto di ascensore.

Si evidenzia che la struttura R.T.A. oggi, come si evince dagli annunci pubblicitari dell'offerta turistica della struttura, usufruisce insieme agli altri immobili facenti parte del complesso “Grand Hotel”, della piscina individuata con il sub 61. Tale utilizzo è consentito in quanto attualmente la proprietà è unica; cambiando le titolarità degli immobili facenti parte del complesso la piscina non sarà più liberamente utilizzabile.

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 651,88**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-055255-2020, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 12/09/2020, valido fino al 12/09/2030, colloca il fabbricato in **classe energetica “D”** (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 109**, categoria **D/2**, P.T.-1-2, rendita: € 7.200,00
Dati derivanti da:
Variazione nel Classamento del 01/06/2020 protocollo n. RN0029123 in atti dal 01/06/2020 Variazione nel Classamento (n. 16825.1/2020)
Coerenze:
Sub. 51, 94, 95 (corte BCNC ai sub 51, 94, 109), Viale Antonio Gramsci, salvo altri e diversi in fatto.
- **Terreni:** Foglio 11 **mappale 293** qualità/classe Ente Urbano, superficie catastale **mq 11.731**.
Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 21/01/1976
Ultima variazione:
Tipo Mappale del 10/09/2021 Pratica n. RN0046727 in atti dal 10/09/2021 presentato il 09/09/2021 (n. 46727.1/2021)
Coerenze:
mappale 292, 314, 4, Viale Gramsci, Viale Rismondo, Viale Milano, salvo altri e diversi in fatto.

B. Negozi, sito in Viale Gramsci n. 29, facente parte di fabbricato denominato "Villa Bianca", inserito in più ampio Complesso immobiliare noto come "Grand Hotel". Il locale, ubicato al piano terra, è di piccole dimensioni, costituito da unico vano oltre ai servizi igienici. L'ingresso principale si trova su Viale Gramsci mentre quello secondario si trova sul retro e affierisce sulla corte individuata con il sub. 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94). Suddetta corte non è delimitata fisicamente da recinzione né rispetto alle corti limitrofe individuate con i subb. 90 e 88 oggetto del presente pignoramento, né con il sub. 64 (BCNC ai sub 2, 3, 62) non oggetto del presente pignoramento. L'U.I. è collegata tramite un'apertura interna con il sub 109, ma sia catastalmente sia urbanisticamente è una U.I. autonoma. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 44,72**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 04350-033580-2016, redatto dal Geom. Minutello Luigi, rilasciato il 18/04/2016, valido fino al 18/04/2026, colloca il fabbricato in **classe energetica "C"** (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 51**, categoria **C/1**, classe 9, consistenza 33 mq
superficie catastale totale mq 42, P.T., rendita: € 1.600,34
Dati derivanti da:
Variazione nel Classamento del 01/06/2020 protocollo n. RN0029120 in atti dal 01/06/2020 Variazione nel Classamento (n. 16822.1/2020)
Coerenze:
Sub. 109, 94, 95 (corte BCNC ai sub 51,94,109), 88 (corte BCNC ai sub. 16 "attuale 94", 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) Viale Antonio Gramsci, salvo altri e diversi in fatto.
- **Terreni:** Foglio 11 **mappale 293** qualità/classe Ente Urbano, superficie catastale **mq 11.731**.
Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 21/01/1976
Ultima variazione:
Tipo Mappale del 10/09/2021 Pratica n. RN0046727 in atti dal 10/09/2021 presentato il 09/09/2021 (n. 46727.1/2021)
Coerenze:
mappale 292, 314, 4, Viale Gramsci, Viale Rismondo, Viale Milano, salvo altri e diversi in fatto.

C. Pubblico esercizio (Bar), sito in Viale Gramsci n. 31, in fabbricato denominato originariamente Equinox ora "Villa Bianca", inserito in più ampio Complesso immobiliare noto come "Grand Hotel". Il locale, ubicato al piano terra, è costituito da unico vano oltre a doppi servizi igienici di cui uno ad uso della clientela ed uno per il personale. L'ingresso principale si trova su Viale Gramsci mentre quello secondario si trova sul retro e conduce alla corte esclusiva individuata sempre con il sub 94. Suddetta corte non è delimitata fisicamente da recinzione né rispetto alla corte distinta con il sub. 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) né con quella distinta con il sub. 88 (corte BCNC ai sub. 16 "attuale 94", 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 63,89**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 04350-117633-2015, redatto dal Geom. Minutello Luigi, rilasciato il 11/12/2015, valido fino al 11/12/2025, colloca il fabbricato in **classe energetica "A2"** (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 94**, categoria C/1, classe 9, consistenza 41 mq
superficie catastale totale mq 62, P.T., rendita: € 1.988,31
Dati derivanti da:
Variazione nel Classamento del 10/06/2020 protocollo n. RN0030834 in atti dal
10/06/2020 Variazione nel Classamento (n. 18157.1/2020)
Coerenze:
Sub. 51, 95 (corte BCNC ai sub 51, 94, 109), 88 (corte BCNC ai sub. 16, 27, 28, 29,
30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) salvo altri e
diversi in fatto.

- **Terreni:** Foglio 11 **mappale 293** qualità/classe Ente Urbano, superficie catastale
mq 11.731.
Dati derivanti da:
Impianto meccanografico del 21/01/1976
Ultima variazione:
Tipo Mappale del 10/09/2021 Pratica n. RN0046727 in atti dal 10/09/2021 presentato il
09/09/2021 (n. 46727.1/2021)
Coerenze:
mappale 292, 314, 4, Viale Gramsci, Viale Rismondo, Viale Milano, salvo altri e
diversi in fatto.

Oltre ai BCNC subb.:

- **95 BENE COMUNE NON CENSIBILE** corte ai subb. 51, 94, 109.
 - **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
- **111 BENE COMUNE NON CENSIBILE** corte **a tutti i subb della particella 293.**
 - **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 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:

A. R.T.A. (sub. 109)

In data 15/05/2014 è stato stipulato **“Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo”** registrato il 09/07/2014 al n. 1027 serie 3T codice identificativo TTV14T001027000JJ, tra la Soc. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED]. Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 15/05/2014 fino al 14/05/2020. Si precisa che, in data 12/06/2020 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 20061212233756993 - 000001 la comunicazione di proroga di suddetto contratto di locazione fino alla data 14/05/2026. Il canone di locazione è determinato, in € 90.000,00 da corrispondere in due rate, rispettivamente in data 31 agosto e 31 dicembre di ogni anno.

Sono oggetto del presente contratto i beni immobili così identificati:

-C.F. foglio 11 particella 293 sub 91 (attuale sub. 109) composto da un vano della superficie di circa 20 mq al piano terra, tutto il piano primo e tutto il piano secondo.

B. Negozio (sub. 51)

In data 01/04/2016 è stato stipulato **“Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo”** registrato il 20/04/2016 al n. 3633 serie 3T codice identificativo TG316T003633000KB, tra la Soc. [REDACTED] e la ditta [REDACTED]. Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 01/04/2016 fino al 31.03.2022. Il canone di locazione è determinato in € 20.000,00 per il solo primo anno ed € 25.000,00 per ciascun anno successivo da corrispondersi in n. 12 canoni mensili entro il giorno 10 di ogni mese.

Note:

Nella planimetria allegata al Contratto viene evidenziata sul retro dell'U.I., con tratteggio diagonale, una porzione di corte esterna (sub. 95 parte), di mq 22,90 (5,25*4,60) presumibilmente, poiché non menzionata negli articoli del contratto, concessa anch'essa in locazione insieme al locale.

C. Pubblico esercizio (Bar) (sub. 94)

In data 11/12/2015 è stato stipulato **“Contratto di locazione d'immobile commerciale”** registrato il 18/12/2015 al n. 11634 serie 3T codice identificativo TG315T011634000DD, tra la Soc. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED]. Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 01/12/2015 fino al 30/11/2021. Il canone di locazione è determinato in € 25.000 per il primo anno, € 26.000,00 per il secondo anno, € 27.000,00 per il terzo anno, € 28.000,00 per il quarto anno, € 29.000,00 per il quinto anno, € 30.000,00 per il sesto anno. In caso di tacito rinnovo € 35.000,00 per il settimo anno ovvero fino al 30.11.2022 e con aggiornamento Istat per gli anni a divenire.

NOTE RELATIVE AI BENI DI CUI AI PUNTI A, B, C:

Si precisa che **tutto il complesso immobiliare è affittato dalla [REDACTED] alla società [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**.

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, i beni sono stati **dalla [REDACTED] sub-affittati a [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.

Si evidenzia inoltre che:

In ambito di Procedura Esecutiva RGE 1/2020 sono state intraprese le azioni giudiziarie necessarie al fine di instaurare PROCEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ/LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI individuati catastalmente con i sub 94 (BAR di cui al punto C) e 109 (R.T.A. di cui al punto A)

In data 05/05/2025 è stata depositata dal Legale nominato nella Procedura Esecutiva R.G.E. 1/20 Istanza di MEDIAZIONE, una per ciascun subalterno 94 e 109, poi riunite in una unica, ad oggi ancora pendente, per il versamento dei canoni e per il chiarimento degli stati di occupazione

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, 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, 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 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 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.

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*

Note:

A mero titolo informativo si fa presente che, come si evince dall'allegato 03 Ispezioni Ipotecarie, successivamente al Pignoramento di cui al punto 4.2.2, è stato trascritto a favore della "[REDACTED]" contro la Soc. "[REDACTED]" **Pignoramento Immobiliare in data 08/10/2021, reg. part. 10902** sull'immobile distinto al C.F. al foglio 11, part. 293, **sub 62** (Albergo Grand Hotel)

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 preventivo	/	/	€ 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 25/04/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, a tutti i piani, si sono riscontrate lievi difformità (sub 109) nelle misurazioni che rientrano nella tolleranza del 2%, pertanto il bene è conforme. Si precisa che il fabbricato denominato "Villa Bianca" di cui il bene fa parte, così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a **Vincolo archeologico Indiretto (Tutela ex art. 21 L. 1089/1939)** e pertanto ogni intervento edilizio, dovrà ottenere il parere positivo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

B. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate lievi difformità nelle (sub 51) misurazioni che rientrano nella tolleranza del 2%. Inoltre, è stato realizzato, senza titolo, internamente al negozio un divisorio in struttura leggera, non ancorato a soffitto, per la creazione di un piccolo ripostiglio per la regolarizzazione del quale, occorrerà depositare una pratica di CILA in sanatoria a cui verrà applicata la sanzione minima di € 1.000,00. Sulla corte esterna individuata con il sub 95 (BCNC ai subb 109, 51, 94), è stata installata una struttura leggera in ferro che andrà rimossa. Si precisa che il fabbricato denominato "Villa Bianca" di cui il bene fa parte, così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a **Vincolo archeologico Indiretto (Tutela ex art. 21 L. 1089/1939)** e pertanto ogni intervento edilizio, dovrà ottenere il parere positivo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. In alternativa, in caso di parere negativo, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.
Note: alla data del sopralluogo il bene non risulta utilizzato come Negozio ma come Frulleria/bar.

C.
(sub 94) Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate lievi difformità in alcune misurazioni che rientrano nella tolleranza del 2%, inoltre nella corte esclusiva ed in parte nel sub è installato un pergolato con struttura in ferro, delle dimensioni di m. 4,10x4,80 circa, non autorizzato. Si precisa che il fabbricato denominato "Equinox", così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a **Vincolo archeologico Indiretto (Tutela ex art. 21 L. 1089/1939)** e pertanto ogni intervento edilizio, dovrà ottenere il parere positivo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. In alternativa, in caso di parere negativo, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato.

Note:

-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

-Sul retro del fabbricato del presente 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 e dei Cespiti nn. 3 (Magazzini), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito dal presente cespite l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori di tutti i cespiti elencati, come da **SERVITU' di fatto esistente**

-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:

A.
(sub 109) Dal punto di vista catastale, la planimetria della R.T.A. risulta non conforme allo stato di fatto in quanto il terrazzo rappresentato al piano primo, è di fatto un lastrico solare/copertura piana del sub 94. Non è accessibile poiché presenta un dislivello di m. 1,60 tra il piano di calpestio del medesimo e la banchina delle finestre dell'Appartamento n. 1.

Note:

1) Non è rappresentato al piano terra l'ingombro dei contatori in aderenza sul retro del fabbricato, a cavallo tra il sub 109 e il sub 51, ricadente sul sub 95. All'interno di detto vano sono presenti i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 1 (Villa Bianca) e dei Cespiti nn. 3 (Magazzini), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito ai cespiti elencati l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente**

2) si precisa che il sub 95 (BCNC corte ai sub 109, 51, 94) sul posto, non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione così come 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). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

E' in corso l'aggiornamento catastale per la regolarizzazione dell'Unità Immobiliare come da Autorizzazione del G.E. dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 1/20 concessa all'Udienza del 13/06/2024

B. Dal punto di vista catastale la planimetria del Negozio non risulta conforme allo stato (sub 51) di fatto per la presenza di un divisorio all'interno del locale, per la creazione di un piccolo ripostiglio, realizzato in struttura leggera, non ancorato a soffitto. Tale difformità tuttavia non modifica la rendita.

Inoltre sulla corte esterna individuata con il sub 95 (BCNC ai subb 109, 51, 94), è stata installata una struttura leggera in ferro che andrà rimossa in quanto non vi è titolarità esclusiva ad eseguire opere sulla corte comune.

Note:

Si precisa che il sub 95 (BCNC corte ai sub 109, 51, 94) sul posto, non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione così come 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). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

E' in corso l'aggiornamento catastale per la regolarizzazione dell'Unità Immobiliare come da Autorizzazione del G.E. dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 1/20 concessa all'Udienza del 13/06/2024

C. Dal punto di vista catastale, la planimetria del Pubblico esercizio – Bar risulta non (sub 94) conforme allo stato di fatto per la presenza nella corte esclusiva di una struttura leggera aperta scoperta, che tuttavia non incide sulla superficie e non modifica la rendita.

E' in corso l'aggiornamento catastale per la regolarizzazione dell'Unità Immobiliare come da Autorizzazione del G.E. dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 1/20 concessa all'Udienza del 13/06/2024

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 allegato al n. 05)

6.2 Precedenti proprietari:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

Per tutte le Unità Immobiliari di cui ai punti **A**, **B**, e **C**:

- **PROGETTO n. 39/1925 del 1925.** Pratica presentata da [REDACTED] per “sistemazione ed abbellimento di fabbricato esistente ad uso albergo.
- **PROGETTO n. 106 del 1926** rilasciato il **25/11/1926**. Progetto presentato dalla Sig.ra [REDACTED] in data 23/02/1926
- **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.
- **C.I.L. (D.L. n.388/96) prot. 28861 del 05/10/1996.** Pratica presentata da [REDACTED] in qualità di Amm. Della Soc. [REDACTED] per opere di Manutenzione Straordinaria
- **CONDONO EDILIZIO prot. spec. N. 7708 (L. 47/85) del 03/03/2000.** Domanda presentata in data 31/12/1986 dalla [REDACTED] per sanatoria di “opere per ristrutturazione parziale piano terra e piani primo e secondo con cambio destinazione d’uso da civile abitazione a depandance albergo “Grand Hotel”; opere di cui alla tipologia 7.
- **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]” poi volturata a nome della Soc. “[REDACTED]” per la sanatoria di : Cambio di destinazione d’uso (tip.4); Ampliamenti (tip.1); ristrutturazioni, (tip. 2-tip.3); opere non valutabili in termini di superfici e/o volumi (tip.7). Gli edifici interessati dal presente condono sono: Torretta e Villa Bruna (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Grattacielo, (tutti oggetto del presente pignoramento)
- **D.I.A. n. 240/2004 del 13/05/2004 prot. n. 18763.** Pratica presentata da [REDACTED] in qualità di locatario, per l’installazione di una insegna sul fronte del fabbricato.
Note:
L’insegna era collocata sul fronte dell’attuale sub 94. Oggi tale insegna è stata rimossa.
- **D.I.A. n. 366/2006 del 10/07/2006 prot. n. 27241.** Pratica presentata da [REDACTED] per realizzazione di recinzione a maglie metalliche appoggiata a paletti in ferro.
Note:
La recinzione era collocata tra i due edifici attualmente individuati con il sub 94 e sub 101. Oggi tale recinzione non esiste più sul posto.
- **D.I.A. n. 142/2006** Prot. 9981 del **09/03/2006** per “opere di M.S. alla porzione di immobile a destinazione commerciale”. Domanda presentata da [REDACTED] in qualità di affittuaria.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 76/2008 del 19/10/2009,** prot. n. 3931. Domanda presentata in data 06/11/2008 prot. gen. 45609, dalla [REDACTED] per “intervento di tipo RRC per restauro e risanamento conservativo e mutamento funzionale d’uso da albergo a residenza turistico alberghiera dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca” facenti parte del Complesso “Grand Hotel” siti in Viale Gramsci nn. 25, 29, 31.
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 7/2010 del 16/08/2010 per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. n. 76/2008.** Domanda presentata in data 11/02/2010 dalla [REDACTED] per “intervento di tipo “RRC” ai sensi dell’art. 1.5.7 del R.U.E. per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca” rispettivamente ad uso “pubblici esercizi” (b2), “esercizi commerciali di vicinato” (b1) e “residenze turistico alberghiere” (e1b), facenti parte del complesso “Grand Hotel”
- **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 59/2011 del 25/06/2012** Domanda presentata in data 03/11/2011 dalla [REDACTED] per “intervento di “restauro e risanamento conservativo dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca”

- **SCIA in Sanatoria n. 239/2019** prot. n. 42898 del **02/07/2019**
(Accertamento di Conformità del 04/06/2020 prot. gen. 31076)
Pratica avente ad oggetto opere in sanatoria per: trasformazione di due unità immobiliari al piano terra da negozio a R.T.A.; demolizione e ricostruzione di pareti divisorie interne; realizzazione sul retro dell'immobile di un vano contatore" relativamente all'immobile ad uso R.T.A. (Residenza Turistica Alberghiera) Negozio e Bar siti in Viale Gramsci nn. 25, 27, 29, 31, 33 (subb. 51, 94, 109) presentata da [REDACTED]
- **C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) SUABI n. 70/2020 del 11/06/2020 prot. gen. n. 32624.** Domanda presentata dalla [REDACTED] per le Unità Immobiliari site in Viale Gramsci n. 29-31-33/25 e successiva integrazione documentale.

ALTRE PRATICHE AGLI ATTI MA DINIEGATE-ARCHIVIALE-NON RILASCIATE:

- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - M.S. 75/87 del 28/08/1987 prot. n. 19160 .** Pratica presentata in data 24/08/1987 da [REDACTED] per lavori di "manutenzione straordinaria relativa alla sostituzione di solaio al piano primo, senza modifiche di quote, al fabbricato ad uso negozi e dependance dell'Albergo denominato "Grand Hotel"
(Pratica rinunciata e sostituita da M.S. 99/88)
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - M.S. 99/88 del 01/10/1988 prot. n. 20233** Pratica presentata in data 23/08/1988 dalla [REDACTED] per lavori di "manutenzione straordinaria relativa alla sostituzione di solaio al piano primo, senza modifiche di quote, al fabbricato ad uso negozi e dependance dell'Albergo denominato "Grand Hotel"
(Pratica rinunciata)
- **C.I.L. (D.L. n.388/96) prot. 26175 del 12/09/1996.** Pratica presentata da [REDACTED] in qualità di Amm. Della Soc. [REDACTED] per opere di Manutenzione Straordinaria **(sospesa poi sostituita dalla C.I.L. prot 28861 del 05/10/1996)**
- **PERMESSO DI COSTRUIRE in Sanatoria n. 228/1999,** prot. 22527, presentato in data 06/07/1999 dalla Soc. [REDACTED] **(Non efficace)**
- **ABITABILITA' (richiesta) n. 78/2013 prot. 26173,** presentata in data 10/07/2013 dalla [REDACTED] relativamente ai sub 91 (attuale 109), 92 (attuale 109), 93 (attuale 109), 94, 51. **Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità NON È STATO RILASCIATO a seguito della mancata integrazione dei documenti richiesti dal Comune.**
- **SULIB n. 74/2014 (Diniegate)**
- **SUSCI in SANATORIA n. 348/14 (Diniegate)**
- **SCIA in Sanatoria n. 73/2015** presentata in data 18/03/2015, prot. gen. n. 10608
(Accertamento di "Non conformità" del 18/05/2016 prot. gen. 21320 ai sensi dell'art. 17 comma 1 L.R. 23/2004)
Pratica presentata da [REDACTED] avente ad oggetto interventi da legittimare al fabbricato denominato "Villa Bianca" per "cambio di destinazione d'uso con fusione dell'unità immobiliare al piano terra (sub 92) da attività commerciale al dettaglio (b1) a superficie di soggiorno "zona bar" del residence turistico alberghiero RTA (e1b) denominato "Villa Bianca" (sub 91 *attuale sub 109*); demolizione di gazebo sul lato Rimini, mai legittimato.
- **SULIB n. 145/2017 (Differita)**

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.

Destinazione urbanistica:

Nel R.U.E (regolamento urbanistico edilizio) vigente l'immobile è identificato nella zona **Act6 - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede.**

TAVOLE:

- RUE - TAV. 1F

- 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 storicocritiche, 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, b1.b**, 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 nonché 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 è ammessa la realizzazione di spazi interrati per convegni e mostre, con le necessarie risistemazioni a verde del piano di campagna; le attività 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 è pari o inferiore a mq. 2000 e comprende le superfici di scale di sicurezza, servizi e camini di aereazione; tale Superficie Totale (**ST**) è esclusa dal computo della **ST** complessiva ammessa sull'unità 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 è 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 **R.T.A.** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **RTA** sita in Riccione, Via A. Gramsci n. 25

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Reception/soggiorno/servizi/bar RTA (P.T)	Sup. reale lorda	183,76	1,00	183,76
Appartamenti RTA + vanoscala + corridoio + ascensore (P.1°)	Sup. reale lorda	230,07	1,00	230,07
Balconi (P.1°)	Sup. reale lorda	9,84	0,50	4,92
Appartamenti RTA (P.2°)	Sup. reale lorda	230,07	1,00	230,07
Balconi (P.2°)	Sup. reale lorda	6,12	0,50	3,06
Sup. reale lorda				651,88

Le superfici equivalenti riportate in tabella sono a mero titolo informativo in quanto la valutazione del bene si baserà sul valore attribuito ad appartamento.

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Unità Immobiliare, in discreto stato di manutenzione interna. Esternamente il fabbricato, ristrutturato nel 2010, si presenta in discreto stato di manutenzione. I parapetti dei balconi sono in ferro battuto lavorato e colonnine decorate in cemento. Le finestre e portefinestre sono adornate con decorazioni a capitelli e floreali finemente lavorati.

Il contatore dell'Enel è posto in una nicchia in muratura sul retro del fabbricato, (tra il sub 51 e 109) in cui sono collocati anche i contatori dei fabbricati denominati Magazzini, Villa Bruna, Torre 900.

Gli impianti per il raffrescamento e riscaldamento dell'R.T.A. ovvero le unità esterne pompe di calore sono collocate dietro paravento in corrispondenza della piscina lato Cattolica sulla corte individuata con il sub 90.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in legno di colore bianco, anta battente singola e doppia, condizioni: discrete; protezione: tapparelle in pvc, condizioni: discrete per il paio primo e secondo; in metallo e vetro al piano terra
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato condizioni: buone
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres sui balconi, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: legno condizioni: buone; gres nel bagno, condizioni buone
<i>Rivestimento:</i>	materiale: gres in bagno e in cucina; condizioni: buone
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: discrete

Impianti:

<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia. Split incassati o a vista per produzione di aria calda e fredda
<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 incassati o a vista per produzione di aria calda e fredda. Termoarredi nei bagni

I certificati di conformità e/o di rispondenza, relativi all'impianto elettrico, idrico/sanitario, termico, ascensore, sono allegati alla pratica di richiesta di CCEA n. 70/2020 e alla precedente CCEA 78/2013. Esula dall'incarico dell'Esperto la verifica della corretta funzionalità di tutti i suddetti impianti.

Descrizione **Negozi** di cui al punto **B.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozi** sito in Riccione, Via A. Gramsci n. 29

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozi	Sup. reale lorda	44,72	1,00	44,72
	Sup. reale lorda			44,72

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta battente singola in metallo e vetro, condizioni: discrete
Infissi interni:	tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.
Pavim. Interna:	materiale: gres condizioni sufficienti
Rivestimento:	materiale: gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento:	tipologia: sottotraccia. Split a vista
Elettrico:	tipologia: sottotraccia.
Gas:	tipologia: non rilevato
Fognatura:	tipologia: allacciata alla rete pubblica
Idrico/sanitario:	tipologia: sottotraccia.
Termico:	tipologia: assente

Il contatore dell'Enel è posto in una nicchia in muratura sul retro del fabbricato, (tra il sub 51 e 109) in cui sono collocati anche i contatori dei fabbricati denominati Magazzini, Villa Bruna, Torre 900.

La macchina esterna per il raffrescamento e riscaldamento è collocata sul retro del fabbricato

Descrizione **Pubblico esercizio - Bar** di cui al punto **C.**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Pubblico esercizio - Bar** sita in Riccione, Via A. Gramsci n. 31

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Pubblico esercizio -Bar	Sup. reale lorda	59,77	1,00	59,77
Corte esclusiva	Sup. reale lorda	41,17	0,10	4,12
	Sup. reale lorda			63,89

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:	tipologia: anta battente singola in metallo e vetro, condizioni: discrete
Infissi interni:	tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne:	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.
Pavim. Interna:	materiale: gres condizioni discrete
Rivestimento:	materiale: gres condizioni: discrete
Portone di ingresso:	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: discrete

Impianti:

Condizionamento:	tipologia: sottotraccia. Split incassato
Elettrico:	tipologia: sottotraccia.
Gas:	tipologia: non rilevato
Fognatura:	tipologia: allacciata alla rete pubblica
Idrico/sanitario:	tipologia: sottotraccia.
Termico:	tipologia: split incassato

Il contatore dell'Enel è posto in una nicchia in muratura sul retro del fabbricato, (tra il sub 51 e 109) in cui sono collocati anche i contatori dei fabbricati denominati Magazzini, Villa Bruna, Torre 900.
La macchina esterna per il raffrescamento e riscaldamento è collocata sul retro del fabbricato.

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

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 239/2019				
A. (sub 109)				
Locali al P.T	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Bar RTA	41,00	3.40	S-O	Discreto
Anti-spogli. pers.	4,00	3.35	/	Discrete
WC pers.	2,68	3.35	N-E	Discrete
Ingresso-reception RTA	26,50	3.27	S-O, N-O	Discrete
Retro	3,70	3.13	/	Discrete
Anti	2,15	3.27	/	Discrete
WC D	3,60	3.27	/	Discrete
Dispensa e deposito bott.	4,40	2.62	/	Discrete
Soggiorno RTA	27,80	3.27, 3.00	N-O, N-E	Discrete
Zona ingresso RTA	12,50	3.00	E	Discrete
Anti	2,00	2.54	/	Discrete
Bagno	3,74	2.54	/	Discrete
Vano scala/asc.	/	/		Discrete
Locali al P.I°				
Corridoio	11,90	2.91 contros.	/	Discrete
Vano Scala/Asc.	/	/	N-E	Discrete
<u>Alloggio 1</u>				
Soggiorno	16,00	2.98	S-E	buone
Camera	10,45	2.98	N-E	buone
Bagno	4,14	2.98	N-E	buone
<u>Alloggio 2</u>				
Monolocale	22,70	2.98	S-O	buone
Bagno	4,08	2.98	S-E	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
<u>Alloggio 3</u>				
Soggiorno	16,32	2.98	S-O	buone
Camera	12,80	2.98	S-O	buone
Bagno	3,80	2.98	/	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
Balcone	0,80	/	N-O	buone
<u>Alloggio 4</u>				
Soggiorno	17,37	2.98	N-O	buone
Camera	19,86	2.98	N-O, N-E	buone
Bagno	4,06	2.98	/	buone
Balcone	1,20	/	N-O	buone
Balcone	0,80	/	N-O	buone
Balcone	0,80	/	N-E	buone
<u>Alloggio 5</u>				
Soggiorno	14,15	2.98	E	buone
Camera	13,38	2.98	S-E, N-E	buone
Bagno	4,18	2.98	S-E	buone

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

FALLIMENTO N. 5/2023 - SENTENZA FALLIMENTO N.58/2023
MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO DELLA SOCIETA' [REDACTED]
contro [REDACTED]

Locali al P.II°	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Corridoio	12,94	2.89	/	discrete
Sala tv comune (usata come ripostiglio)	7,82	2.89	N-E	discrete
Vano scala/asc.	/	/	N-E	dicrete
<u>Alloggio 6</u>				
Soggiorno	12,66	2.92	S-O	buone
Dis.	3,95	2.92	/	buone
Camera	12,88	2.92	S-O, S-E	buone
Camera	10,33	2.92	N-E	buone
Bagno	4,13	2.92	S-E	buone
Bagno	4,15	2.92	S-E	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
Balcone	0,80	/	S-E	buone
<u>Alloggio 7</u>				
Soggiorno	16,54	2.92	S-O	buone
Camera	12,60	2.92	S-O, N-O	buone
Bagno	4,00	2.92	/	buone
Balcone	1,20	/	S-O	buone
<u>Alloggio 8</u>				
Soggiorno	17,60	2.92	N-O	buone
Camera	19,90	2.92	N-O, N-E	buone
Bagno	4,14	2.92	/	buone
Balcone	1,20	/	N-O	buone
Balcone	0,80	/	N-E	buone
<u>Alloggio 9</u>				
Soggiorno	14,40	2.92	E	buone
Dis.	1,07	2.92	/	buone
Camera	12,80	2.92	N-E, S-E	buone
Bagno	3,85	2.92	S-E	buone

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 239/2019				
B. (sub. 51)				
Locale al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Negozi	30,60	3.40	S-O	discrete
anti	2,35	3.40	/	sufficienti
w.c.	1,27	3.40	/	sufficienti

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

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 219/2019				
C. (sub. 94)				
Locale al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Bar	36,60	3.00	S-O, S-E	discrete
anti	3,13	3.00	/	discrete
wc	2,65	3.00	/	discrete
anti	1,30	3.00	/	discrete
wc	1,23	3.00	/	discrete
corte		/	N-E	discrete

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE 2:

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
- caratteri della domanda e dell'offerta
- forma di mercato

Per quanto concerne l'ubicazione, l'immobile si trova in provincia di Rimini, città Riccione, in zona urbana centrale, a mare della ferrovia e della SS16, in terza linea rispetto al mare, a pochi passi da Viale Ceccarini. La zona è ben servita ed è a prevalente caratterizzazione turistico/alberghiera. Le Unità Immobiliari facenti parte del presente Lotto di vendita, hanno destinazione turistico/ricettivo (R.T.A. Residenza Turistico Alberghiera) e commerciale (Negozio e Pubblico esercizio-bar). 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, ristrutturata nei primi anni 2000, si presenta in discrete condizioni conservative. Si sviluppa su 3 livelli, piano terra, primo e secondo; la struttura è in muratura portante con tetto a padiglione. L'edificio ha conservato gran parte dei suoi elementi stilistici, architettonici, decorativi. Nonostante i cambiamenti che si sono operati nel tempo all'interno dell'edificio, le facciate risultano sostanzialmente integre. In epoca successiva è stato costruito un'estensione al piano terra (Equinox) con destinazione commerciale che collegava Villa Bianca all'edificio lato chiesa, denominato "Magazzini". In tempi recenti questa unitarietà è stata interrotta ed ora i fabbricati non sono più collegati. Il cromatismo dell'edificio ha mantenuto nel tempo gli originari toni caldi dell'arenaria e del mattone.

La R.T.A. è costituita da n. 8 Appartamenti che variano dai 37 ai 54 mq e da n. 1 Junior Suite di 61 mq circa pertanto rientra nella categoria di piccole dimensioni. Stesso dicasi per il Negozio ed il Bar.

Secondo gli **indicatori della provincia di Rimini**, per il settore dei **Negozi al dettaglio** la domanda dipende essenzialmente dalla posizione dei Negozi ovvero dalla loro vicinanza rispetto al centro cittadino e rispetto alle principali vie commerciali.

Per quanto riguarda il **settore alberghiero e turistico ricettivo** questo è uno dei settori più colpiti sin dalla crisi del 2008 che non si è mai ripreso e vive pertanto una fase recessiva.

Per quanto riguarda le strutture a R.T.A. si nota un leggero incremento di interesse sul mercato legato probabilmente alla loro destagionalizzazione.

I soggetti interessati alla domanda e all'offerta sono operatori professionali in entrambi i casi, che si avvalgono di intermediari. L'acquisto viene fatto principalmente quale investimento. Essendo le strutture ad uso R.T.A. in numero nettamente limitato rispetto a quelle alberghiere, la forma di mercato è quella dell'**oligopolio**.

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 esclusivamente a pagamento.

Quanto alla struttura R.T.A.:

Nell'indagine svolta si è rilevato che:

-le compravendite recenti di immobili ad uso Residenza Turistica Alberghiera sono pressoché inesistenti ad eccezione di:

-Compravendita del 28/07/2022, R.P. 8604/2022, atto a rogito Notaio Testa Elena di Bologna. Bene sito in Via Molari n. 1 angolo Viale Corridoni compravenduto ad € 2.950.000,00. Fabbricato costituito da n. 9 appartamenti, con tipologia a bilocale e trilocale, in **classe energetica A, di recente ristrutturazione totale**.

-le offerte di vendita sul libero mercato sono anch'esse alquanto esigue. Sul motore di ricerca Trovacasa sono posti in vendita:

-R.T.A. **edificata a nuovo in classe energetica A**, con piano interrato adibito a posti auto ad € 2.300.000,00. Costituito da 10 appartamenti divisi in bilocali e monolocali;

-R.T.A. costituita da 26 appartamenti di cui 22 bilocali e 4 monolocali con n. 16 posti auto interrati ad € 3.000.000,00

In riferimento alla R.T.A. oggetto della presente, si precisa che la struttura, in classe energetica D, è costituita da 8 unità abitative e 1 Junior suite. La struttura è priva di parcheggi pertinenziali. Considerato lo stato di manutenzione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, la sua ubicazione, il **Vincolo di Tutela Indiretto** trascritto, si assumerà un valore unitario pari ad **€ 230.000,00** per ogni Unità Abitativa ed **€ 300.000,00** per la Junior Suite.

Quanto ai negozi:

- Il rapporto OMI del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per i **negozi** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 3.500,00 ad un massimo di €/mq 7.000,00, in condizioni ottime da €/mq 7.000,00 a €/mq 25.000,00**

Il Borsino immobiliare del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per i **negozi** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di **€/mq 1.597,00 ad un massimo di €/mq 4.261,00**

La Tabella che segue riepiloga i comparabili individuati nell'indagine svolta presso l'Archivio dei Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate nella zona colorata in azzurro nell'immagine sotto riportata esplorando il periodo dall'1/1/2024 al novembre 2024 (ultimo disponibile). L'indagine è stata inoltre integrata dalla ricerca delle offerte di negozi sul portale Immobiliare.it dal quale è stato ricavato l'elemento esposto nell'ultima riga della tabella.



note	ubicazione	prezzo riv.to	mq com	€/mq
	F11 mapp 3040	400.000,00 €	23	17.391,30 €
	F11 mapp 3040	600.000,00 €	36	16.666,67 €
	F11 mapp 3040	400.000,00 €	57	7.017,54 €
	F11 mapp 770	650.000,00 €	110	5.909,09 €
	F11 mapp 1138	900.000,00 €	195	4.615,38 €
	F11 mapp 3115	200.000,00 €	47	4.255,32 €
	F12 215 o 1050	220.000,00 €	64,00 €	3.437,50 €
offerta	viale Corridoni	350.000,00 €	40	8.750,00 €



L'esame della tabella, ove i comparabili sono ordinati secondo il prezzo unitario, rivela che i valori si distribuiscono in quattro classi: superiori a 15.000,00 €/mq, da 5.900,00 a 8.750,00, nell'intorno di 4.500,00 Euro, inferiori a 4.000,00 Euro.

Nell'immagine elaborata da Formaps) l'oggetto di stima (d'ora innanzi subject), è identificato dall'etichetta in colore blu mentre le altre etichette corrispondono ai colori tabellari; il comparabile di colore arancione (f 12 mapp 250) non è rappresentato in quanto molto più a sud e prossimo alle Terme. Al riguardo si può comunque osservare che al comparabile sito nella posizione più periferica corrisponde anche il minor valore.

I comparabili rappresentati in figura compongono un preciso intorno del subject. La distribuzione delle etichette corrisponde alle classi di valori: le etichette rosse, quelle corrispondenti ai comparabili di valore inferiore, sono anche quelle delle unità immobiliari più distanti dalla zona centrale; le etichette rosa, che corrispondono ai valori più elevati, sono concentrate all'estremità a mare di Viale Ceccarini e costituiscono quindi l'esito di condizioni peculiari e non generalizzabili all'intero. Le etichette verdi, tra le quali figura anche un'altra unità parte del medesimo edificio su Viale Ceccarini, si collocano nella posizione intermedia e sono anche quelle site a minore distanza dal subject.

E' quindi in questo ambito di valori che va individuato il valore unitario da impiegarsi per la stima dei negozi di cui si tratta.

In riferimento al subject, considerata la sua ubicazione, non assimilabile a quella dei negozi che si affacciano su Viale Ceccarini (di maggior pregio) ma neppure a quelli ubicati in fasce più decentrate (di minor pregio), alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alle difformità riscontrate nella corte esterna (sub 95) sanabili esclusivamente a seguito di progetto da sottoporre al parere della Soprintendenza che nel caso fosse negativo implicherebbe il ripristino dei luoghi, si assumerà un valore unitario pari ad **€/mq 8.500,00**

In considerazione di tali fattori, l'esperto motiva l'adozione per la presente valutazione di stima un valore unitario dei beni nello stato di fatto in cui si trovano in:

- **€/mq 8.500,00 per i Negozi.**
- **€/Appartamento R.T.A. 230.000,00, €/Junior Suite 300.000,00.**

8.2. Fonti di informazione

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. R.T.A. (Residenza Turistico Alberghiera) (sub. 109)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al n. degli appartamenti (RTA):

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali RTA P.T.	183,76	Valore insito nel valore degli appartamenti	
Appartamenti RTA P. 1°:			
App. 1	37,61	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
App. 2	34,43	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
Balconi	<u>1,32</u>		
	35,75		
App. 3	41,82		
Balconi	<u>1,86</u>		
	43,68	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
App. 4	51,49		
Balconi	<u>1,74</u>		
	53,23	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
App. 5	37,66	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
Superficie totale P. 1° App.+ balconi + vanoscala, corridoio, ascensore	234,99		
Appartamenti RTA P. 2°:			
Junior Suite 6-6/a	59,54		
Balconi	<u>1,20</u>		
	60,74	€/Junior Suite RTA	€ 300.000,00
App. 7	41,82		
Balcone	<u>0,66</u>		
	42,48	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
App. 8	51,49		
Balconi	<u>1,20</u>		
	52,69	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
App. 9	37,66	€/appartamento RTA	€ 230.000,00
Superfici totale P. 2° App.+ balconi + vanoscala, corridoio, ascensore + sala tv	233,13		
	651,88		€ 2.140.000,00

- Valore corpo:	€ 2.140.000,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 2.140.000,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 2.140.000,00

8.3.2 **B. Negozio (sub. 51)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali P.T.	44,72	€ 8.500,00	€ 380.120,00
	44,72		€ 380.120,00

- Valore corpo:	€ 380.120,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 380.120,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 380.120,00

8.3.3 **C. Pubblico esercizio (sub. 94)**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Locali P.T.	59,77	€ 8.500,00	€ 508.045,00
Corte esclusiva	4,12	€ 8.500,00	€ 35.020,00
	63,89		€ 543.065,00

- Valore corpo:	€ 543.065,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 543.065,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 543.065,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	R.T.A.	n. 8 App. n. 1 Junior Suite	€ 2.140.000,00	€ 2.140.000,00
B.	NEGOZIO	44,72	€ 380.120,00	€ 380.120,00
C.	PUBBLICO ESERCIZIO-BAR	63,89	€ 543.065,00	€ 543.065,00
TOT.				€ 3.063.185,00

8.4 **Adeguaenti 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 dell'immobile

- € 153.159,25
€ 2.910.025,75

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:

- € 291.002,57

Valore finale

€ 2.619.623,18

8.5 Prezzo base d'asta del Cespite 2 (di 6)

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

€ 2.620.000,00

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 28 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