

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 5 (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

CESPITE 5 (di 6)
"VILLA BRUNA"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A.** Piena proprietà per la quota di **1000/1000** di **Fabbricato ad uso Ristorante e Discoteca**
B. (con corte esclusiva) siti in Riccione (RN), Viale Milano n. 64

A. **Ristorante** sito al piano terra di fabbricato ad uso misto, denominato **"Villa Bruna"** facente parte di più ampio Complesso immobiliare noto come [REDACTED]. Il ristorante si sviluppa al piano terra del fabbricato, con ingresso sia da Viale Milano che da Viale Gramsci. Composto da ampia sala ristorante, due portici ad oggi ancora tamponati con struttura lignea ed infissi che andranno rimossi come da disposizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna, prot. n. 11389/2009, oltre a servizi sia per il personale che per il pubblico e corte esterna (sub 89). Sulla particella 89, corte comune sia al ristorante (sub 80) che alla discoteca (sub 81) è stato realizzato un gazebo con struttura lignea e copertura con telo impermeabile delle dimensioni di circa m. 5.20x5.20 (non autorizzato). Detta corte non è fisicamente delimitata dalla attigua corte individuata con il sub 88 (BCNC a "Villa Bruna", "Torre 900" ed "Ex magazzini"). Tutte le corti rappresentate nell'elaborato planimetrico dei subalterni, non sono fisicamente separate e neppure individuabili come rappresentate al catasto. In corrispondenza della C.T. e della cucina, è stato realizzato un box in lamiera e pannelli sandwich delle dimensioni di circa m. 4.00x2.50 (non autorizzato). Si precisa che qualsiasi intervento da realizzare sia sul fabbricato che sulle corti, poichè sottoposti a **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 (Vincolo Diretto)** deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini.

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 237,93** (compreso sub.89).

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 80**, categoria **D/2**, P.T., rendita: € 3.430,00
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 Ristrutturazione-Classamento-Creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Note: immobile predecessore sub 38
Coerenze:
Sub. 81, 88 (corte 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), 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. Pubblico esercizio (Discoteca), sito al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) di fabbricato ad uso misto, denominato "Villa Bruna" facente parte di più ampio Complesso immobiliare noto come [REDACTED]

Alla Discoteca si accede sia da Viale Milano che da Viale Gramsci. Il locale al piano primo è costituito da una zona ballo, due soppalchi, servizi igienici e vari balconi alcuni dei quali attualmente resi inaccessibili, al piano secondo da due soppalchi di cui uno ad uso servizio del personale (spogliatoio, w.c., rip, ...) al piano terzo da vano tecnico e C.T. a cui si accede esclusivamente tramite scala retrattile. Il fabbricato è sprovvisto di apparecchi di sollevamento di persone e/o cose (ascensore/montacarichi. Sulla particella 89, corte comune sia alla discoteca (sub 81) che al ristorante (sub 80) è stato realizzato un gazebo con struttura lignea e copertura con telo impermeabile delle dimensioni di circa m. 5.20x5.20 (non autorizzato). Detta corte non è fisicamente delimitata dalla attigua corte individuata con il sub 88 (BCNC a "Villa Bruna", "Torre 900" ed "Ex magazzini"). Tutte le corti rappresentate nell'elaborato planimetrico dei subalterni, non sono fisicamente separate l'una dall'altra e neppure individuabili come rappresentate al catasto. Sviluppata una superficie complessiva equivalente di circa **mq 287,25**.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è in fase di redazione e verrà integrato non appena perverrà all'Esperto.

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 81**, categoria **D/3**, P.T. 1, 2, 3, rendita: € 4.176,00
Dati derivanti da:
Variazione del 23/03/1989 in atti dal 19/02/1999 Ristrutturazione-Classamento-Creazione parti comuni (n. 2754.1/1989)
Note: immobile predecessore sub 38
Coerenze:
Sub. 80, 88 (corte 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), 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.

NOTE:

Fa parte del presente Cespite anche il SUB 89 (BCNC) corte comune ai sub 80 (Ristorante al P.T.) e 81 (Discoteca ai P.T.-1-2)

- **Fabbricati:** Foglio 11 **mappale 89 (BCNC ai sub 80 e 81)**
Dati derivanti da: Variazione del 22/08/2011 protocollo n. rn0116790 in atti dal 22/08/2011 demolizione parziale frazionamento e fusione (n. 29398.1/2011)

Oltre ai BCNC subb.:

- **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 intenso con parcheggi a pagamento su Viale Milano.
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. Ristorante (sub. 80)

B. Discoteca (sub. 81)

In data 30/10/2014 è stato stipulato **"Contratto di affitto immobili"** registrato il 31/10/2014 al n. **1647** serie 3T codice identificativo TTV14T001647000TK, tra la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona (sede attuale in Rimini) e la Soc. [REDACTED]

Il contratto ha **durata di anni 1** a decorrere dal 30/10/2014 **fino al 29/10/2015 e rinnovabile di 1 anno.**

Il contratto è stato oggetto di proroga fino al 29/10/2022.

Il canone di locazione è determinato in **€/anno 37.500,00.**

Sono oggetto del presente contratto i beni immobili così identificati:

-C.F. foglio 11 particella 293 **sub 62** (albergo Grand Hotel), **sub 61** (piscina), **sub 80** (ristorante) e **sub 81** (discoteca)

Note:

Il presente contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate e da essa trasmesso alla sottoscritta, è carente di alcune pagine così come nell'originale depositato alla stessa Agenzia delle Entrate dalla [REDACTED]

(Copia del contratto è allagata al n. 05)

Si precisa che l'intero **complesso immobiliare è affittato** dalla [REDACTED] alla società [REDACTED] S.r.l. ([REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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, alcuni beni, compresa VILLA BRUNA, sono stati dalla "[REDACTED] SUB-AFFITTATI alla "[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.

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 (attuale sede 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 (attuale sede 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 della procedura 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 delegato alla vendita 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
Sentenza Fallimento				€ 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 07/04/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A. (sub 80) Premessa: si segnala che il fabbricato di cui fa parte il Ristorante e l'area di pertinenza sono interessati da un provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto ogni intervento edilizio, sia all'esterno che all'interno del fabbricato, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'Unità Immobiliare risulta **NON CONFORME** in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

Non sono state assolte le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza nel parere espresso in data 12/08/2009, prot. n. 11389, ai fini del rilascio della Sanatoria n. 91609/2009, ovvero occorre rimuovere:

-gli infissi di tamponamento dei due portici sia quello verso Viale Milano che quello sul lato sud-est

-Nella corte individuata con il sub 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106) in aderenza tra la C.T. e la cucina è stato realizzato senza autorizzazione un fabbricato accessorio in lamiera e pannelli sandwich delle dimensioni di circa m. 2,48x3,69 non sanabile;

-Nel muro di separazione tra il ristorante e il disimpegno di ingresso della discoteca è stata ricavata un'apertura che di fatto mette in comunicazione le due U.I.;

-I due anti e w.c. a servizio della clientela del ristorante, sono stati trasformati in un unico bagno con accesso dal disimpegno del sub 81 (discoteca);

-Nell'office è stata ricavata una ulteriore apertura verso la cucina;

-Nel muro di separazione tra il ristorante e l'ingresso della discoteca è stata ricavata un'apertura che li mette in comunicazione;

-Nel vano sottoscala è stata tamponata esternamente la piccola finestra da 40x40;

-La scala esterna realizzata in struttura metallica, che costituisce l'U.S. della discoteca, realizzata in corrispondenza del portico sud-est e ricadente su porzione del sub. 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106) è stata realizzata sulla base del rilascio del Parere Preventivo n. 37/2003 e non sulla base di deposito di progetto ovvero rilascio di titolo edilizio;

-In corrispondenza della porta di ingresso che conduce alla discoteca (sub 81), è stato realizzato senza autorizzazione un avancorpo coperto e chiuso con infissi delle dimensioni di m. 1.70x2.20 ricadente anch'esso sul sub 88, non sanabile.

[REDACTED] 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.

B. (sub 81) Premessa: si segnala che **il fabbricato** di cui fa parte la Discoteca e l'area di pertinenza sono interessati da un provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto ogni intervento edilizio sia all'esterno che all'interno del fabbricato, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'Unità Immobiliare risulta **NON CONFORME** in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

Non sono state assolute le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza nel parere espresso in data 12/08/2009, prot. n. 11389, ai fini del rilascio della Sanatoria n. 91609/2009, ovvero occorre rimuovere:

- le chiusure temporanee delle aperture con pannelli in legno al piano primo;
- la realizzazione del palco;
- le tramezzature nel soppalco verso Viale Milano;
- le controsoffittature dell'intradosso della copertura.

-Il vano adibito a retro posto sul soppalco lato Viale Milano è stato ampliato a discapito del soppalco stesso previa demolizione di gran parte del muro longitudinale (non portante);

-La scala esterna realizzata in struttura metallica, che costituisce l'U.S. della discoteca, realizzata in corrispondenza del portico sud-est e ricadente su porzione del sub. 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106) è stata realizzata sulla base del rilascio del Parere Preventivo n. 37/2003 e non sulla base di deposito di progetto ovvero rilascio di titolo edilizio;

-In corrispondenza della porta di ingresso di accesso alla discoteca (sub 81), è stato realizzato senza autorizzazione un avancorpo coperto e chiuso con infissi delle dimensioni di m. 1.70x2.20 ricadente anch'esso sul sub 88, non sanabile.

-Il disimpegno di ingresso di fronte alla scala interna è nello stato di fatto comune anche al ristorante in quanto l'accesso al bagno dei clienti è ivi collocato.

L'altezza di colmo dichiarata nell'elaborato grafico allegato alla pratica in Sanatoria L. 724/94 n. 91609 è di m 7.00. Nelle pratiche precedenti e allo stato di fatto tale altezza risulta pari a m 6.00.

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.

Quanto al **SUB 89** (BCNC) corte comune ai sub 80 e 81, oggetto anche esso del presente cespite, risulta **NON CONFORME**. Porzione di tale area, quella prospiciente Viale Milano, è stata adibita ad area rifiuti dell'intero complesso immobiliare e su altra porzione è stato installato un pergolato con struttura lignea di forma quadrata delle dimensioni di circa m. 5.25 x 5.25, con copertura a padiglione e telo impermeabile. Anche il **sub 89** è interessato dal **provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto, qualsiasi intervento, anche se ricadente in edilizia libera, necessita di parere positivo da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici**. In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

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. 5 (Villa Bruna) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 4 (Torre 900), 3 (Magazzini). 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:

A. Dal punto di vista catastale, la planimetria del Ristorante risulta **non conforme** allo stato di fatto in quanto:

- I due anti e w.c. a servizio della clientela del ristorante, sono attualmente un unico antibagno e w.c.;
- Nel muro di separazione tra il ristorante e l'ingresso della discoteca è stata ricavata un'apertura che li mette in comunicazione;
- Non è rappresentata (come altra U.I.) la scala di sicurezza che conduce al piano primo;
- Non è individuato l'avancorpo frontistante l'accesso alla discoteca (come altra U.I.);
- Non è rappresentato il fabbricato accessorio posto nella corte su retro tra la C.T. e la cucina;
- Nell'office è stata ricavata una ulteriore apertura verso la cucina;

Note:

Si precisa che il **sub 89** (BCNC corte ai sub 80 e 81) 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 [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 rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

- Tipo mappale accessorio	€ 700,00
- Docfa modifiche sub 80.....	€ 350,00
- Docfa nuovo accessorio.....	€ 350,00
- Quadro dimostrativo dei sub.....	€ 250,00
	€ 1.650,00

Oltre a

- Diritti.....	€ 238,00
----------------	-----------------

B. Dal punto di vista catastale la planimetria della Discoteca risulta **non conforme** allo stato di fatto in quanto:

- Non è rappresentata la scala esterna che costituisce l'uscita di sicurezza;
- Non è rappresentato l'avancorpo antistante la porta di ingresso al sub 81;
- Il retro posto sul soppalco del piano primo è stato ampliato a discapito di quest'ultimo

Note:

Si precisa che il **sub 89** (BCNC corte ai sub 80 e 81) 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 [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 rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

- Tipo mappale avancorpo	€ 700,00
- Docfa modifiche sub 81.....	€ 350,00
- Docfa nuovo avancorpo.....	€ 350,00
- Quadro dimostrativo dei sub.....	€ 250,00
	€ 1.650,00

Oltre a

- Diritti.....	€ 238,00
----------------	-----------------

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 |

6.ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari:

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

- [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 è allegato al n. 05)

6.2 Precedenti proprietari:

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

7.PRATICHE EDILIZIE:

Per le Unità Immobiliari di cui ai punti **A. (sub 80)** e **B. (sub 81)**:

- **ART. 26 n. 240/1986 per esecuzione OPERE INTERNE.** Pratica presentata da Soc. "[REDACTED]" in data 27/12/1986 prot. gen. 26821, per "riqualificazione d'uso e ripristino architettonico".
- **AUTORIZZAZIONE all'esecuzione di opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 79/1986.** Pratica presentata da Soc. "[REDACTED]" in data 31/12/1986 per "esecuzione di opere di Straordinaria Manutenzione al fabbricato". Pratica oggetto di riesame e sostituita dalla successiva M.S. n. 16/1987.
- **AUTORIZZAZIONE all'esecuzione di opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 16/1987.** Pratica presentata da Soc. "[REDACTED]" in data 18/02/1987, prot. n. 3650, per "esecuzione di opere di Straordinaria Manutenzione al piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto) del fabbricato".
- **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 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 a "VILLA BRUNA" (Tav. n. 5) allegata alla pratica, vengono elencate le tipologie di abuso da sanare:
- Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso da attività di Pubblico Spettacolo (discoteca) ad attività di Ristorante con opere consistenti nella modifica delle suddivisioni interne con realizzazione di tramezzature in laterizio e spostamenti e modifiche alle aperture finestrate per mq 197,23
- Piano terra Tipologia R.E.: ristrutturazione con aumento di carico urbanistico: tamponamento di due portici con infissi vetrati per mq 45,14.

N.B. In data 14/08/2009 la **Soprintendenza per i beni architettonici e Paesaggistici Ravenna**, esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla Concessione in Sanatoria **AD ESCLUSIONE**:

- omissis (alto fabbricato)
- omissis (altro fabbricato)
- omissis (altro fabbricato)
- **chiusure temporanee delle aperture al piano primo, con pannelli in legno; il tamponamento dei portici; la realizzazione del palco; delle tramezzature nel soppalco, delle controsoffittature dell'intradosso della copertura dell'edificio indicato con il n. 5 negli elaborati grafici pervenuti.**
- **PARERE PREVENTIVO n. 37/2003** presentato da Soc. "[REDACTED]" in data 09/04/2003, prot. gen. 20030012754 per "opere di manutenzione straordinaria ed opere in sanatoria all'edificio denominato "Villa Bianca" (Erroneamente viene definita Villa Bianca ma trattasi di Villa Bruna). Nell'elaborato grafico allegato alla richiesta, oltre alle opere interne, è prevista la costruzione di una **scala antincendio** posta in aderenza al portico lato Cattolica. La richiesta di parere preventivo è stata **ACCOLTA** con specifiche **CONDIZIONI**

- **SULIB n. 221/2012, prot. gen. n. 20079, del 11/06/2012.** Domanda presentata da [REDACTED] in qualità di Leg. Rapp. Soc. [REDACTED] riguardanti “opere di manutenzione straordinaria per la sostituzione di parte della struttura del coperto dell’edificio”.

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

- **SANATORIA N. 7603 (L.47/85)** Domanda presentata in data 29/12/1986 dalla Soc. “[REDACTED]” per sanatoria di “costruzione di vano tecnico al P.T. (tip.1); ristrutturazione intero fabbricato con cambio di destinazione d’uso da attività turistico ricettiva a discoteca privata (tip.4); opere non valutabili in termini di superficie o di volumi (tip.7). La presente Determina è stata notificata al Geom. Pari Gianluca il 23/10/2009. **NON E’ STATO RILASCIATA, C’E’ SOLO LA DETERMINA.**
- **C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) n. 43/2014 presentato il 16/05/2014** prot. gen. n. 19386. Domanda presentata dalla Soc. “[REDACTED]”. In data 22/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica alla proprietà e al tecnico Ing. [REDACTED] che la richiesta depositata è carente di tutta una serie di documentazione da doversi integrare entro 90 gg. In data 02/07/2014 viene depositata al prot. n. 26170 Richiesta di Proroga di 90 gg. per la consegna delle integrazioni.
Il C.C.E.A. ad oggi NON RISULTA RILASCIATO in quanto carente della documentazione integrativa richiesta.

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, 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 I: - 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, 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 massima 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

Il C.D.U. (CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA) rilasciato in data 24/04/2025 è inserito nell'allegato n. 05

Descrizione **Ristorante** di cui al punto **A**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Ristorante** sito in Riccione, Viale Milano n. 64.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ristorante	Sup. reale lorda	187,72	1,00	187,72
Portici	Sup. reale lorda	48,08	0,50	24,04
C.T.	Sup. reale lorda	2,57	0,30	0,77
Corte sub 89 (fino al sedime del fabbricato mq 238,37)	Sup. reale lorda	238,37	0,10	23,84
Corte sub 89 (oltre al sedime del fabbricato mq 38,63)	Sup. reale lorda	77,83	0,02	1,56
Sup. reale lorda				237,93

Alla superficie dei portici è stato applicato il coefficiente 0,50 in quanto le tamponature laterali non sono autorizzate ed andranno rimosse come disposto dalla Soprintendenza. L'accessorio in lamiera costruito sul retro tra la cucina e la C.T. non viene conteggiato nella superficie lorda equivalente in quanto andrà rimosso.

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Unità Immobiliare, in sufficiente stato di manutenzione interna. Esternamente invece il fabbricato si presenta in scarso stato di manutenzione. Sono evidenti distacchi di vernice ed intonaco alla base del fabbricato ed anche in corrispondenza delle forature delle finestre e portefinestre. Gli infissi esterni sono in metallo in scarso stato manutentivo; gli scuri in legno a protezione delle finestre e porte-finestre necessitano di ripristino.

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, Magazzini, Torre 900.

La C.T. è posta al Piano terra in piccolo vano posto in aderenza al ristorante (sub 80). Il vano contatore del gas è posto sul muretto esterno in corrispondenza del sub 89 prospiciente Viale Milano ma al suo interno non è più presente l'impianto.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: in legno/metallo e vetro, anta battente singola e/o doppia, condizioni: scarse; protezione: scuri in legno (ove presenti), condizioni: scarse;
Infissi interni: tipologia: legno tamburato condizioni: mediocri
Pareti esterne: materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse con umidità di risalita all'attacco a terra del fabbricato e in corrispondenza delle aperture.
Pavim. Esterna: materiale: cubetti di porfido, condizioni: discrete
Pavim. Interna: materiale: gres nella sala e nei servizi, legno e porfido sotto ai portici condizioni: discrete;
Rivestimento: materiale: gres in bagno e in cucina; condizioni: discrete
Portone di ingresso: tipologia: anta singola a battente, materiale: legno e vetro, condizioni: mediocri

Impianti:

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

I certificati di conformità e/o di rispondenza, relativi all'impianto elettrico, idrico/sanitario, termico, non sono allegati alla pratica di richiesta di CCEA n. 43/2014.

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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Discoteca** sita in Riccione, Viale Milano n. 64.

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Discoteca P.1°	Sup. reale lorda	201,40	1,00	201,40
Terrazzi e balconi P.1°	Sup. reale lorda	66,71	0,50	33,35
Discoteca P.2° soppalchi	Sup. reale lorda	86,43	0,50	43,21
Discoteca P.3° vani tecnici	Sup. reale lorda	30,96	0,30	9,29
Corte sub 89 (superficie inserita nell'U.I. di cui al punto A. poiché Lotto unico)	/	/	/	/
Sup. reale lorda				287,25

Nei valori equivalenti sopra riportati, non è stata conteggiata la superficie dell'ingresso al piano terra in quanto di fatto comune anche al Ristorante.

Si precisa che per i balconi e i terrazzi è stato applicato il coefficiente correttivo 0,50, anziché 0,30 come definito dal Manuale della Banca Dati dell'OMI, in quanto avvalorati dal loro affaccio vista mare.

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Unità Immobiliare, in sufficiente stato di manutenzione interna. Esternamente invece il fabbricato si presenta in scarso stato di manutenzione. Sono evidenti distacchi di vernice ed intonaco alla base del fabbricato ed anche in corrispondenza delle forature delle finestre e portefinestre. Gli infissi esterni sono in metallo in scarso stato manutentivo; gli scuri in legno a protezione delle finestre e porte-finestre necessitano di ripristino.

La collocazione dei contatori è la medesima del Ristorante di cui al punto A.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni: tipologia: anta battente singola in metallo e vetro, condizioni: alcune mediocri altre ammalorate, protezione: scuri in legno (ove presenti), condizioni: scarse;
Infissi interni: tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti
Pareti esterne: materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: scarse.
Pavim. Esterna: materiale: sul terrazzo fronte mare gres condizioni mediocri, sul terrazzo lato Cattolica non presente (cemento grezzo) condizioni: pessime
Pavim. Interna: materiale: marmo/gres scala e piano primo, condizioni: discrete, sui soppalchi in legno o gres condizioni mediocri
Rivestimento: materiale: gres condizioni: sufficienti
Portone di ingresso: tipologia: anta a spinta, materiale: metallo e vetro, condizioni: sufficienti

Impianti:

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

I certificati di conformità e/o di rispondenza, relativi all'impianto elettrico, idrico/sanitario, termico, non sono allegati alla pratica di richiesta di CCEA n. 43/2014.

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 SANATORIA n. 91609/2009				
A. (sub 80) Ristorante				
Locali al P.T.	Sup. netta	Altezza (da rilievo)	esposizione	condizioni
Ristorante	100,28	Da 2,96 a 3,07	S-E, N-E, N-O	sufficienti
Portico	31,38	3,34	S-E, N-E, N-O	sufficienti
Portico	13,76	3,40	S-E, N-E	sufficienti
Dispensa	10,67	3,06	N-O	sufficienti
Office	2,06	2,94	/	sufficienti
Dis	2,02	3,05	/	sufficienti
Anti	1,38	3,05	/	sufficienti
W.C.	1,23	3,05	/	sufficienti
Spogliatoio	5,54	3,06	S-O	sufficienti
Quadri	2,57	/	S-O	sufficienti
Cucina	20,07	2,94	S-O	sufficienti
Corridoio	1,47	2,96	/	Al grezzo
Anti	1,20	2,79	/	Alla data della presente costituiscono un unico bagno in discrete cond.
W.C.	1,20	2,79	S-E	
Anti	1,20	2,79	/	
W.C.	1,20	2,79	S-E	
Rip. Sottoscala	/		S-E	scarse
C.T.	1,91	2,10	/	scarse
Note: I due portici sono chiusi con infissi per i quali la Soprintendenza ha espresso obbligo di rimozione; tra la C.T. e la cucina è stato costruito un fabbricato accessorio non autorizzato; la scala antincendio esterna che conduce al primo piano è stata solo oggetto di parere preventivo e non di successiva pratica edilizia.				

SUPERFICI come da SANATORIA n. 91609/2009				
A. (sub 81) Discoteca				
Locali al P.T.	Sup. netta	Altezza (da rilievo)	esposizione	condizioni
Ingresso	3,62	3,40	S-E	discrete
Note: In corrispondenza della porta di ingresso alla discoteca è stato realizzato un avancorpo chiuso con infissi non autorizzato.				
Locali P.1°				
Dis.	1,50	3,18	/	sufficienti
W.C.	3,65	3,17	S-E	sufficienti
Anti	1,62	3,18	/	sufficienti
W.C.	1,92	3,18	S-E-	sufficienti
Sala Ballo e zone sotto soppalchi	147,03	min 2,20 max 6,00	N-O, N-E,S-O	discrete
Retro	4,27	2,52	N-E	sufficienti
Balcone (su V. Milano)	28,20	/	N-E, N-O, S-E	sufficienti
Spazio di calma	12,76	/	S-E, N-E	scarse
Balcone (S-E)	1,96	/	S-E	scarse
Balcone (S-O)	2,77	/	S-O	scarse
Balcone (N-O)	1,57	/	N-O	scarse
Balcone (N-O)	1,57	/	N-O	scarse
Balcone (N-O)	1,57	/	N-O	scarse
Balcone (N-O)	1,57	/	N-O	scarse
P.2°				
Soppalco	36,25	variabile	/	discrete
Soppalco	31,06	variabile	/	mediocri
P.3° (sottotetto)				
Vano tecnico	9,19	variabile	/	grezzo
C.T.	15,52	variabile	/	grezzo

Note: la scala antincendio esterna è stata solo oggetto di parere preventivo, e non di successiva pratica edilizia

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

8.VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE 5:

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

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 Ristorante e Discoteca. 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 sia all'esterno che all'interno. Si sviluppa su 2 livelli collegati internamente tramite scalinata di marmo. L'edificio ha conservato i suoi elementi stilistici e architettonici. 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. Secondo gli **indicatori della provincia di Rimini**, il settore dei locali commerciali nello specifico **Ristoranti**, considerati gli alti costi di gestione e la difficile reperibilità di personale, la domanda è alquanto limitata.

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.

- L'indagine condotta presso i pubblici registri non ha portato ad individuare compravendite che avessero per oggetto immobili adibiti a ristorante. Tale destinazione è scarsamente presente anche nel mercato delle offerte, dove prevalgono largamente le cessioni di attività e non dei locali che le contengono.

descrizione	ubicazione	prezzo	mq	€/mq
bar ristorante spiaggia	Viale Torino 25	900.000,00 €	250	3.600,00 €
bar ristorante con arenile	Viale Torino 71	1.600.000,00 €	424	3.773,58 €
ristorante	Fontanelle	1.500.000,00 €	395	3.797,47 €
ristorante pizzeria	n.p.	330.000,00 €	180	1.833,33 €
ristorante su spiaggia	zona centrale	800.000,00 €	210	3.809,52 €

Anche la ricerca delle offerte attraverso i più diffusi portali ed estesa all'intero territorio comunale di Riccione si rivela scarsamente utile all'individuazione di immobili che presentino caratteristiche comparabili con il *subject*. Tali non possono considerarsi tra i pochi casi individuati ed esposti nella tabella che precede il ristorante in zona Fontanelle e analogamente il ristorante pizzeria privo di un'ubicazione riscontrabile e di modesto valore.

Maggiore attinenza, ma solo in quanto ricompresi nella zona turistica, risultano i tre ristoranti posizionati sull'arenile, tutti offerti in vendita a un prezzo poco inferiore a 4.000,00 Euro/mq che nella generalità include comunque anche l'azienda.

In tali condizioni il riferimento più obiettivo appare quello del valore dei negozi, che appartengono alla medesima classe tipologica a destinazione commerciale.

Considerando i valori già esaminati nella sezione ad essi dedicata, ribaditi per comodità riproponendo di seguito la tabella riassuntiva, si considera che il pregio della zona nella quale ricade il *subject* riconduca ai valori dei comparabili più prossimi (colore verde e colore rosso).

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	3.437,50 €

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 5.000,00**

Considerato anche lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato, della sua posizione geografica, della tipologia edilizia, dimensionale, del **Vincolo di Tutela Diretto** trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, e delle difformità rilevate che potranno essere sanate solo previo parere positivo della Soprintendenza. Nel caso il parere espresso fosse negativo si dovrà procedere al ripristino dei luoghi come da ultimo titolo edilizio rilasciato.

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. RISTORANTE (sub. 80) e SUB 89 CORTE comune ai sub 80 e 81

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
Ristorante	187,72	€/mq 5.000,00	€ 938.600,00
Portici	24,04	€/mq 5.000,00	€ 120.200,00
C.T.	0,77	€/mq 5.000,00	€ 3.850,00
	212,53		€ 1.062.650,00
Corte (BCNC ai sub 80-81)	25,40	€/mq 5.000,00	€ 127.000,00
	25,40		€ 127.000,00
	TOT 237,93		TOT. € 1.189.650,00

- Valore corpo (sub 80 e corte sub 89):	€ 1.189.650,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.189.650,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 1.189.650,00

8.3.2 **B. DISCOTECA (sub. 81)**

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
Discoteca P.1°	201,40	€/mq 5.000,00	€1.007.000,00
Terrazzi e balconi P.1°	33,35	€/mq 5.000,00	€ 166.750,00
Discoteca P.2° soppalchi	43,21	€/mq 5.000,00	€ 216.050,00
Discoteca P.3° vani tecnici	9,29	€/mq 5.000,00	€ 46.450,00
	287,25		€ 1.436.250,00

- Valore corpo:	€ 1.436.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.436.250,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 1.436.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	RISTORANTE + CORTE sub 89	237,93	€ 1.189.650	€ 1.189.650,00
B.	DISCOTECA	<u>287,25</u>	€ 1.436.250,00	€ 1.436.250,00
		525,18	TOT.	€ 2.625.900,00

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

- € 131.295,00
€ 2.494.605,00

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 insolte nel biennio anteriore alla vendita:

- € 249.460,50

Valore finale

€ 2.245.144,50

8.5 Prezzo base d'asta del Cespite 5

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

€ 2.200.000,00

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 23 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