

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 3 (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 3 (di 6)
"MAGAZZINI"

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Fabbricato ad uso misto: Ristorante,**
B. Negozio e Residenza sito in Riccione (RN), Viale Antonio Gramsci rispettivamente ai nn.
C. 35/A, 37, 35 (int.1,2,3)

A. Ristorante (Viale Gramsci n. 35/A) sito al piano terra e primo e **sgombero** (attualmente privo di copertura è un terrazzo) sito al piano primo di fabbricato ad uso misto denominato **"Magazzini"** facente parte di più ampio Complesso Immobiliare noto come [REDACTED]

L'ingresso all'area su cui insiste il fabbricato è posto su Viale Gramsci. Composto da quattro sale ristorante, cucina, dispensa, un anti e due w.c. al piano terra e da disimpegno, bagno e spogliatoio al piano primo. Dal disimpegno del piano primo si accede allo sgombero individuato catastalmente con il sub 75. Si precisa che la copertura dello sgombero non è presente pertanto è divenuto un terrazzo di copertura in cui sono collocati alcuni impianti. Nel contratto di locazione è compresa una porzione di corte, (sub 88 parte), al piano terreno ad uso esclusivo del locale, della superficie di circa mq 187, per la posa dei tavoli. Su detta area sono state installate, in aderenza alla facciata del fabbricato, una pergola con chiusure laterali in vetro e copertura in lamelle orientabili (m. 3.80x5.10 circa), ed una tettoia in ferro, entrambe non autorizzate.

Si precisa che il fabbricato di cui fa parte il ristorante, per effetto del D.M. 02/04/1999 e ai sensi del D.Lgs n. 42/2004 è sottoposto a Vincolo di Tutela Indiretta (Tutela ex lege 1089/1939 art. 21) e che l'area antistante ad esso, è sottoposto a Vincolo di Tutela Diretta (Tutela ex lege 1089/1939 art. 1).

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 340,48**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) n. 01282-056107-2018, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 31/07/2018, **valido fino al 31/07/2028**, colloca l'Unità Immobiliare (sub 99) in **classe energetica "C"** (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 99**, categoria **D/2**, P.T.-1, rendita: € 3.878,00
Dati derivanti da:
Variazione del 08/04/2014 Pratica n. RN0039613 in atti dal 08/04/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n. 19196.1/2014)
Coerenze:
Sub. 97, 98 (BCNC vano tecnico ascensore al piano terra ai subb. 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-78), 107 (BCNC scala dal piano terra al piano primo ai subb.104-105-106), 101, 44 (BCNC corte a tutti i subb.), 88 (BCNC corte ai subb.16-27-28-29-30-31-32 -33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106), 75, 106, 105, salvo altri e diversi in fatto.

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 75**, categoria C/2, classe 1, consistenza mq 125, superficie totale mq 35, P.1, rendita: € 774,69
Dati derivanti da:
Variazione del 24/09/2009 Pratica n. RN0150021 in atti dal 24/09/2009 Ristrutturazione-Frazionamento e Fusione (n. 30020.1/2009)
Coerenze:
Sub. 77 (BCNC ingr.al p. terra, scale e ascens. da p. erra al p. sesto, disimp. ascens. e terrazzo al p. primo, impianti da p. primo al p. quinto, corridoi da p. terzo al p. quinto, pianerott. antist.scale da p. secondo al p. sesto ai subb.27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-57-78-96-97), 27, 99, 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. Negozio (Viale Gramsci n. 37) con piccola corte esclusiva, sito al piano terra di fabbricato denominato "**Magazzini**", facente parte di più ampio Complesso Immobiliare noto come [REDACTED]. Il locale, attualmente adibito a gelateria, si affaccia direttamente su Viale Gramsci. Costituito sul fronte da un unico vano a servizio del pubblico e sul retro da locali di servizio (bagni, retro, vano tecnico), oltre a corte esclusiva a cui si accede sia direttamente dal vano tecnico che da cancellino posto su viale Gramsci. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa **mq 86,92**.

L'**Attestato di Prestazione Energetica** (A.P.E.) n. 01282-018615-2017, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 08/03/2017, **valido fino al 08/03/2027**, colloca l'Unità Immobiliare in **classe energetica "B"** (vedi allegato 04)

Identificato in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 101**, categoria C/1, classe 9, consistenza 68 mq superficie totale mq 81, P.T., rendita: € 3.297,68
Dati derivanti da:
Variazione del 30/04/2014 Pratica n. RN0048024 in atti dal 30/04/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n. 23315.1/2014)
Coerenze:
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), 44 (BCNC corte a tutti i subb.), 107 (BCNC scala dal piano terra al piano primo ai subb.104-105-106), 99, 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. N. 3 Appartamenti (Viale Gramsci n. 35 int. 1,2,3) siti al piano primo di fabbricato denominato "**Magazzini**" facente parte di più ampio Complesso Immobiliare noto come "Le Grand Hotel"

L'appartamento individuato con il sub 104 è attualmente collegato tramite apertura interna con l'appartamento individuato con il sub 105. L'U.I. sub 104 è costituita da disimpegno di ingresso, 1 ripostiglio, 1 bagno, soggiorno e pranzo (ora camera). L'U.I. sub 105 è costituita da soggiorno, camera con bagno, cabina armadio (ora camera) con bagno. Le porte di ingresso sia al sub 104 che al sub 105, sono ubicate sul pianerottolo del vano scala comune. Nella cabina armadio del sub 105 vi è anche una porta che la mette in collegamento con il pianerottolo (dis.) del sub 106. Dal punto di vista urbanistico i due sub (104 e 105) sono legittimati come una sola Unità Immobiliare.

L'appartamento individuato con il sub 106, è costituito da disimpegno, soggiorno, bagno, 2 camere ed 1 cabina armadio oltre a vano scala comune a tutte e 3 le U.I.

Le 3 U.I. sviluppano una superficie complessiva equivalente di circa **mq 159,45**.

SUB 104: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073734-2019, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 25/10/2019, **valido fino al 25/10/2029**, colloca l'Unità Immobiliare in **classe energetica "F"** (vedi allegato 04)

SUB 105: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073735-2019, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 25/10/2019, **valido fino al 25/10/2029**, colloca l'Unità Immobiliare in **classe energetica "F"** (vedi allegato 04)

SUB 106: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073820-2019, redatto dal Per. Ind. Vitale Vito Luciano, rilasciato il 25/10/2019, **valido fino al 25/10/2029**, colloca l'Unità Immobiliare in **classe energetica "E"** (vedi allegato 04)

Identificati in catasto:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 104**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 2,5 vani superficie catastale **totale mq 45**, totale escluse aree scoperte mq 45, P.I., rendita: € 389,28
Dati derivanti da:
Variazione del 09/12/2014 Pratica n. RN0109899 in atti dal 09/12/2014 Diversa distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n. 44616.1/2014)
Coerenze:
Sub. 108 (BCNC ingresso al piano primo ai subb.104-105), 105, 107 (BCNC scala dal piano terra al piano primo ai subb. 104-105-106), salvo altri e diversi in fatto.

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 105**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4 vani
superficie catastale **totale mq 57**, totale escluse aree scoperte mq 57, P.1., rendita: €
622,85
Dati derivanti da:
Variazione del 09/12/2014 Pratica n. RN0109899 in atti dal 09/12/2014 Diversa
distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n. 44616.1/2014)
Coerenze:
Sub. 99, 106, 108 (BCNC ingresso al piano primo ai subb.104-105), 104, 107 (BCNC
scala dal piano terra al piano primo ai subb. 104-105-106), salvo altri e diversi in fatto.
- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 106**, categoria **A/3**, classe 4, consistenza 4 vani
superficie catastale **totale mq 60**, totale escluse aree scoperte mq 60, P.1., rendita: €
622,85
Dati derivanti da:
Variazione del 09/12/2014 Pratica n. RN0109899 in atti dal 09/12/2014 Diversa
distribuzione degli spazi interni-Frazionamento e Fusione (n. 44616.1/2014)
Coerenze:
Sub. 99, 105, 107 (BCNC scala dal piano terra al piano primo ai subb. 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.:

- **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. 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. Ristorante (subb. 99 e 75)

In data 06/07/2018 è stato stipulato **“Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo”** registrato il 13/07/2018 al n. 1291 serie 3T codice identificativo TTV18T001291000FF, tra la Soc. [REDACTED] con sede a Tortona (locatore) (alla data della presente sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] (conduttore) (oggi in liquidazione giudiziale).

Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 10/07/2018 fino al 09/07/2024 rinnovabile per uguale periodo.

Il canone di locazione è determinato, in €/anno 48.000,00 da corrispondere mediante versamenti mensili di € 4.000,00, entro il giorno 5 di ogni mese.

Sono oggetto del presente contratto i beni immobili così identificati:

-C.F. foglio 11 particella 293 sub 99

-C.F. foglio 11 particella 293 sub 75

-**Porzione del 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) per mq 187,00 come da piantina allegata (vedi Allegato 05)

Successivamente sugli stessi beni:

E' stato stipulato in riferimento ai beni in oggetto, un **“Contratto di affitto di ramo d'azienda”** tra la Soc. [REDACTED] (concedente) e Soc. [REDACTED] (affittuaria). La durata del contratto è determinata dal 01/08/2018 sino al 31/12/2020, tacitamente prorogata di ulteriori anni 2 ovvero fino al 31/12/2022. Successivamente sarà prorogato di anno in anno salvo disdetta da una delle parti. Il corrispettivo viene pattuito in una parte fissa di €/anno 48.000,00 ovvero €/mese 4.000,00 ed una parte variabile corrispondente al 50% dell'utile di esercizio (vedi punto 6.1 del contratto all'All. 05)

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Rimini, in data 16/04/2025 attesta che risulta in anagrafe tributaria il suddetto contratto di locazione registrato e tutt'ora in essere presso il loro Ufficio. (Copia del contratto è allagata al n. 05)

B. Negozio (sub. 101)

In data 10/03/2017 è stato stipulato **“Contratto di locazione d’immobile commerciale”** registrato a Rimini il **23/03/2017** al n. **611** serie 3T codice identificativo TTV17T000611000NE, tra la Soc. [REDACTED] con sede a Tortona (locatore) (alla data della presente sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] con sede a Riccione (conduttore).

Il contratto ha **durata di anni 6 + 6** a decorrere dal 10/03/2017 **fino al 09/03/2023**.

Il canone di locazione è determinato in € 25.000,00 per il primo anno con aumento di € 1.000,00 all’anno per i primi 5 anni successivi al primo. Dopo il primo sessennio è determinato in **€ 35.000,00** con aggiornamento annuale in base al 100% della variazione dell’Indice Istat per gli anni successivi.

(vedi Allegato 05)

Successivamente sullo stesso bene:

In data 01/06/2017, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto, **“Contratto di locazione d’immobile commerciale”** registrato a Rimini il **15/06/2017** al n. **1205** serie 3T codice identificativo TTV17T001205000NE, tra la Soc. [REDACTED] con sede a Tortona (locatore) (alla data della presente sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] con sede a Tortona (conduttore).

Il contratto ha **durata di anni 6 + 6** a decorrere dal 01/06/2017 **fino al 30/05/2023**. Il canone di locazione è determinato in € 25.000,00 per il primo anno con aumento di € 1.000,00 all’anno per i 5 anni successivi al primo. Dopo il primo sessennio è determinato in € 35.000,00 con aggiornamento annuale in base al 100% della variazione dell’Indice Istat per gli anni successivi.

(vedi Allegato 05)

C. Appartamenti (subb. 104, 105, 106)

In data 31/10/2019 è stato stipulato **“Contratto di locazione”** registrato a Rimini il **31/10/2019** al n. **9599** serie 3T codice identificativo TG319T009599000XF, tra la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona (locatore) (alla data della presente sede in Rimini) e i Sigg.ri [REDACTED] (c.f. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (c.f. [REDACTED] conduttori.

Il contratto ha **durata di anni 4** a decorrere dal 15/10/2019 con **inderogabile scadenza al 14/10/2023**. In mancanza della comunicazione a mezzo Raccomandata A.R. il contratto è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. Il canone di locazione è determinato in **€ 7.200,00 annui** da corrispondersi in rate mensili di € 600,00.

(vedi Allegato 05)

Note:

Il Fallimento [REDACTED] ha intimato ai Sig.ri [REDACTED] lo sfratto per morosità relativamente ai tre cespiti immobiliari da questi detenuti e censiti al C.F. del Comune di Riccione al Fg. 11, mappale 293, subb. 104, 105, 106. Lo sfratto è stato convalidato in data 24/09/2024 ed i Sig.ri [REDACTED] hanno proposto impugnazione avverso tale sfratto. Successivamente i due conduttori hanno chiesto ed ottenuto la sospensione dell’esecuzione (il rilascio era fissato per il giorno 10/06/2025) ed il Giudice dell’Esecuzione all’Udienza dell’11/07/2025 si è riservato sul se revocare o confermare l’Ordinanza di sospensione.

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] [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 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.

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 20/10/2008 ai nn. rep. n. 149836/11186, **iscritta** a Rimini in data **24/10/2008** ai nn. reg. gen. n. 16559, **reg. part. n. 4078**.
Importo ipoteca: € 10.000.000,00
Importo capitale: € 5.000.000,00

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

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

- **Iscrizione volontaria** (Attiva) derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario a favore di **CASSA DEI RISPARMI DI FORLÌ E DELLA ROMAGNA S.P.A.**, contro [REDACTED] a firma di Notaio Ciacci Barbara di Rimini in data 08/09/2010 ai nn. rep. n. 152482/12894, **iscritta** a Rimini in data **15/09/2010** ai nn. reg. gen. n. 14583, **reg. part. n. 3335**.
Importo ipoteca: € 10.000.000,00
Importo capitale: € 5.000.000,00
La presente ipoteca (atto integrativo alla precedente iscrizione volontaria art. 4078 del 24/10/2008) grava sui beni siti nel Comune di Riccione identificati al **C.F. al foglio 11 particella 293 20, 74, 21, 23, 75 (identificati nella formalità precedente con i sub 21 e 23) oggi identificati con nuovi subalterni come da elenco riportato nella sentenza dichiarativa di fallimento (vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021)**

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

4.2.2. *Pignoramenti:*

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna*

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

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

COSTI CANCELLAZIONE:

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

Formalità	Importo	0,005	Diritto fisso	Costo totale
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca volontaria	10.000.000,00	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Concordato 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 17/04/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A. Quanto al **sub 99**, dal punto di vista urbanistico-edilizio, rispetto all'ultima pratica (sub 99, edilizia presente in archivio, SCIA in Sanatoria n. 296/2014, si sono riscontrate lievi (sub 99, 75) differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%, nella rappresentazione grafica dei gradini nel vano 4 e nell'eliminazione dell'infilso (portafinestra) in corrispondenza della pergola installata nella corte esterna per consentirne l'accesso dall'interno del locale. Allorquando sarà ripristinato l'infilso, l'Unità Immobiliare risulterà **CONFORME**.

Nella corte esterna, **sub 88 parte**, porzione concessa ad uso esclusivo al sub 99 nel contratto di locazione (*vedasi allegato 05*), è stata installata, in corrispondenza della portafinestra centrale posta sul fronte del fabbricato, una pergola con chiusure laterali vetrate e copertura in lamelle orientabili delle dimensioni di circa m. 3.80x5.10 per la quale non è stata reperita pratica edilizia o richiesta di installazione di opera temporanea. E' presente inoltre una tettoia con struttura in ferro e copertura in ondulina metallica leggera a destra dell'ingresso del locale, in aderenza a tutta la facciata principale, delle dimensioni di circa m. 2,40x9,80. Tali strutture non sono legittimate, pertanto **NON CONFORMI**.

Quanto al **sub 75** (ultimo titolo edilizio SULIB 220/2012 del 11/06/2012), individuato come sgombero nella concessione in sanatoria n. 91609/2009 avente h. al colmo m. 1.90, h. all'imposta m. 0.60, non essendo più presente la copertura alla data del sopralluogo, **NON E' CONFORME**. Di fatto oggi è un terrazzo di copertura in cui sono stati collocati gli impianti, alcuni dei quali coperti e chiusi da precaria struttura in ferro e pannelli sandwich. La copertura potrà essere ricostruita come da ultima pratica edilizia, con presentazione di SCIA di Ripristino, previa verifica strutturale e parere positivo della Soprintendenza.

Si fa presente che l'area sulla quale sono state installate le anzidette strutture, così come il fabbricato di cui fa parte il sub 99 denominato "Magazzini", ricade nella perimetrazione di cui al **Vincolo di Tutela indiretto** ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale area e/o fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della **SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI'-CESENA E RIMINI**.

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. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate difformità nelle partizioni dei muri interni pertanto il **sub 101 NON E' CONFORME**.
(sub 101)

Il vano ad uso negozio è stato rimpicciolito a seguito della costruzione di due locali uno adibito a bagno ed uno a retro. E' stato realizzato inoltre un controsoffitto nella porzione centrale del locale ad uso negozio.

Si fa presente che l'Unità Immobiliare, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, denominato "Magazzini", ricadono nella perimetrazione di cui al Vincolo di Tutela indiretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI'-CESENA E RIMINI.

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.

C. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate rispetto all'ultima pratica edilizia presente in archivio, SCIA in Sanatoria n. 296/2014, le seguenti difformità:
(subb. 104, 105, 106)

- quanto ai **subb 104 e 105 NON sono CONFORMI** in quanto nella pratica edilizia costituiscono **un'unica Unità Immobiliare** formata da ingresso, soggiorno, pranzo, 3 bagni, 1 ripostiglio, 1 studio ed una cabina armadio. Di fatto sul muro lato Cattolica, in corrispondenza del pianerottolo del vano scala, è stato realizzato un portoncino di ingresso che conduce all'attuale sub 105. Il disimpegno tra lo studio e la camera del sub 105 non è più presente. Anche l'uso delle stanze non è conforme rispetto a quanto autorizzato ovvero al posto del pranzo (sub 104) vi è una camera da letto, al posto dello studio (sub 105) un soggiorno con angolo cottura, al posto della cabina armadio (sub 105) vi è una camera con la realizzazione di una porta che la mette in comunicazione con il disimpegno che conduce al sub 106.

- quanto al **sub 106**, si sono riscontrate lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%, pertanto **E' CONFORME**.

Si fa presente che le Unità Immobiliari, così come l'intero fabbricato di cui fanno parte, denominato "Magazzini", ricadono nella perimetrazione di cui al Vincolo di Tutela indiretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLI'-CESENA E RIMINI.

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.

Note per tutti i subb di cui ai punti A. B. C.:

-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. 3 (Magazzini) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito al presente cespite così come a tutti quelli elencati, l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente**

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

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

A. Quanto al **sub 99**, dal punto di vista catastale, la planimetria risulta **CONFORME** allo stato di fatto.
(subb. 99, 75) Quanto al **sub 75**, dal punto di vista catastale, la planimetria risulta **NON CONFORME** allo stato di fatto in quanto non è presente la copertura dello sgombero ed che è divenuto un terrazzo di copertura scoperto.

L'Esperto rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

Docfa..... € 350,00
Diritti..... € 70,00
Tot..... € 420,00

B. Dal punto di vista catastale la planimetria del Negozio risulta **NON CONFORME**. allo stato di fatto per le motivazioni di cui al precedente punto 4.3.1 B
(sub 101)

L'Esperto rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

Docfa..... € 350,00
Diritti..... € 70,00
Tot..... € 420,00

C. Dal punto di vista catastale, si è rilevato quanto segue:
(subb. 104, 105, 106) Quanto al **sub 104** **NON CONFORME** in quanto il portone di ingresso all'appartamento è stato collocato nel muro del pianerottolo di arrivo della scala. La cucina è di fatto una camera e l'angolo cottura è collocato nel soggiorno. Tra il sub 104 e 105 c'è una porta di collegamento.

Quanto al **sub 105** **NON CONFORME** in quanto il portone di ingresso all'appartamento è stato collocato nel pianerottolo di arrivo della scala. Il disimpegno tra il soggiorno e la camera è stato demolito. Nella cabina armadio, utilizzata come camera, è stata creata una porta che la mette in comunicazione con il disimpegno del sub 106.

Quanto al **sub 106** esso risulta **CONFORME**

L'Esperto rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

Docfa N. 2 (€ 350,00x2)..... € 700,00
Diritti (€ 70,00x2)..... € 140,00
Tot..... € 840,00

Note per il sub 88 parte:

Nella corte antistante ed in aderenza alle facciate del sub 99, sono stati realizzati una pergola, (dimensioni 3,80x5,10), con chiusure laterali impacchettabili in vetro e copertura con lamelle orientabili, ed una tettoia, non rappresentate in planimetria.

L'Esperto rimane a disposizione per la regolarizzazione ai seguenti costi:

Docfa N. 2 (€ 350,00x2)..... € 700,00
Quadro dimostrativo.....€ 150,00
Diritti (€ 70,00x2)..... .€ 140,00
Tot..... € 990,00

Note per tutti i subb di cui ai punti A. B. C.:

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) non è fisicamente separata né individuata a terra rispetto alle altre corti. 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 del 14/09/2021.

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:

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

6.2 Precedenti proprietari:

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

7. PRATICHE EDILIZIE:

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

- **PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 23/1929, prot. n. 128, del 09/12/1929.** Progetto presentato in data 25/09/1929 dal Comm. [REDACTED] per la "costruzione di un porticato per giardino" (attuale piano terra del fabbricato ora denominato Magazzini)
- **PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 15/1934, prot. n. 60, del 04/05/1934.** Progetto presentato in data 02/05/1934 dal Comm. [REDACTED] per la "costruzione di attacco di due fabbricati esistenti"

- **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.

- B.-** **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 77/2008 prot. gen. n. 45610**. Domanda presentata in data **C.** 06/11/2008 dalla [REDACTED] per "Intervento di tipo RRC per restauro e risanamento conservativo con **modifiche interne ed esterne** al fabbricato denominato "Magazzini" (attuali sub. 101 negozio e 104, 105, 106 appartamenti). Pratica **rilasciata** in data **19/10/2009**

- A.-** **VARIANTE ESSENZIALE n. 8/2010 al P.C. n. 77/2008, prot. gen. 5604**. Domanda presentata in data 11/02/2010 dalla [REDACTED] per "Intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo RRC ai sensi dell'art. 1.5.7 del R.U.E. per **demolizione e ricostruzione del tetto di copertura** del fabbricato denominato "Magazzini" ad uso esercizi commerciali di vicinato (b1) e residenza (a1), facente parte del complesso "Grand Hotel" (attuali sub. 101 negozio e 104, 105, 106 appartamenti). Pratica **rilasciata** in data **16/08/2010**

- B.-** **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 60/2011 prot. gen. 40933 del 13/09/2012**. Domanda presentata in data 03/11/2011 dalla [REDACTED] per "**Variante essenziale al P.C. n. 77/2008** per restauro e risanamento conservativo del fabbricato denominato "Magazzini".

- A.-** **SULIB n. 220/2012 prot. gen. n. 20078 del 11/06/2012**. Domanda presentata da [REDACTED] Leg. Rapp. della [REDACTED] per "interventi di manutenzione straordinaria alla copertura di fabbricato denominato "Magazzini"

- B.-** **SULIB n. 279/2013 prot. gen. n. 23229 del 20/06/2013**. Domanda presentata da [REDACTED] Leg. Rapp. della [REDACTED] per "interventi di manutenzione straordinaria al piano terra e primo di fabbricato denominato "Magazzini"

- A.-** **CONCESSIONE IN SANATORIA prot. spec. n. 91609 (L. 724/94) del 13/10/2009**. Domanda presentata in data 01/03/1995 al prot. gen. n. 6831 e successiva integrazione del 31/03/1995 prot. gen. n. 12058 da parte della Soc. "[REDACTED] [REDACTED]" poi volturata a nome della Soc. "[REDACTED]" per la sanatoria di: Cambio di destinazione d'uso (tip.4); Ampliamenti (tip.1). Gli edifici interessati dal presente condono sono: Torretta (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bruna, Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Grattacielo.

- A.-** **SCIA in SANATORIA n. 296/2014, prot. gen. n. 35180, del 05/09/2014**. Domanda presentata dalla [REDACTED] per "opere edilizie di Restauro e Risanamento Conservativo con Cambio d'Uso" sia al piano terra che piano primo del fabbricato denominato "Magazzini" con successiva comunicazione di **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 23/2004 del **02/10/2014**.

- A.-** **C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) N. 30/2019 prot. gen. n. 9823**, presentata in data 11/02/2019 dalla [REDACTED] relativamente al **sub 99**. Il presente **Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità** è stato **RILASCIATO a seguito di sopralluogo** del Comune in data **25/06/2019**

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

- **CONDONO EDILIZIO prot. spec. N. 7709 (L. 47/85).** Domanda presentata in data 31/12/1986 dalla [REDACTED] per sanatoria di opere riguardanti l'edificio denominato "Magazzini" e l'"Equinox" risulta **ARCHIVIATO** su richiesta dell'Amministratore della [REDACTED] in quanto le opere ivi contenute sono poste in demolizione o in sanatoria nel progetto depositato in data 06/11/2008.
- **SCIA n. 136/2014 (DINIEGATA)**
- **SCIA IN SANATORIA n. 219/2014 (DINIEGATA)**
- **SULIB 73/2014 (DINIEGATA)**
- **SULIB n. 100/2014 (DINIEGATA)**
- **RICHIESTA C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) N. 40/2014 prot. gen. n. 18390,** presentata in data 09/05/2014 dalla [REDACTED] relativamente ai sub 101 e sub 103 (attuali 104, 105, 106). Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità risulta ad oggi **NON RILASCIATO** in quanto in data 19/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica che l'Istanza è carente di tutta una serie di documenti e certificati. In data 30/06/2014 è stata depositata dalla [REDACTED] richiesta di proroga per la consegna dei certificati i quali ad oggi non risulta siano stati integrati.
- **RICHIESTA C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) N. 42/2014 prot. gen. n. 19395,** presentata in data 16/05/2014 dalla [REDACTED] relativamente al sub 99. Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità risulta ad oggi **NON RILASCIATO** in quanto in data 22/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica che l'Istanza è sospesa fino alla definizione della SCIA n. 136/2014 ed inoltre carente di tutta una serie di documenti e certificati. In data 30/06/2014 è stata depositata dalla [REDACTED] richiesta di proroga per la consegna dei certificati i quali ad oggi non risulta siano stati integrati.

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

NORME:

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico

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

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

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

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.
2. **Categoria 1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.

In relazione alle caratteristiche degli aspetti architettonici o storico-artistici significativi ed allo stato di diversa conservazione delle unità edilizie, la categoria di tutela è articolata nelle seguenti sottocategorie:

8. Sottocategoria 1.2: comprende le unità edilizie di interesse storico significativo in buono stato di conservazione.

9. Gli interventi su tali unità edilizie sono da qualificarsi come operazioni storico-critiche, condotte con metodo scientifico, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali e sono dirette alla conservazione e alla valorizzazione dell'unità edilizia, rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche. Per tutti gli interventi il rilievo ed il progetto, devono essere estesi all'intera unità edilizia, riconosciuta come documento testimoniale del suo stato originario e delle successive fasi di stratificazione e modificazione.

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

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

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

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

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

Art. 4.3.1 - Articolazione degli ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici

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

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

f) Act6: Zone turistiche speciali

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

Art. 4.3.11 - Zone Turistiche Speciali Act6

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

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

- Scheda 5- Grand Hotel

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

gli usi **a1.a, b1.a, b1.b, e1, e2, e9, d7, d1, d12, d15**. Gli usi **b1.a, 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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Locale ad uso Ristorante** sito in Riccione, Via A. Gramsci n. 35/A

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Ristorante P.T. (sub 99)	Sup. reale lorda	239,70	1,00	239,70
Ristorante P.1° (sub 99)	Sup. reale lorda	38,60	1,00	38,60
Sgombero P.1° (ora terrazzo) (sub 75)	Sup. reale lorda	124,35	0,50	62,18
Sup. reale lorda				340,48

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Unità Immobiliare e del fabbricato di cui fa parte. Esternamente le facciate del fabbricato che si affacciano sul giardino del Grand Hotel, sono intonacate e tinteggiate e si presentano in discreto stato di manutenzione ad esclusione dell'attacco a terra in cui sono presenti distaccamenti e rigonfiamenti di vernice. Le facciate esterne lato chiesa, si presentano in degradato stato manutentivo con porzioni di intonaco crollate che lasciano intravedere la muratura in mattoni sottostante. Le finestre i portoni e le portefinestre sono in buono stato. Anche internamente il ristorante si presenta in buono stato.

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

Gli impianti per il raffrescamento e riscaldamento del Ristorante ovvero le unità esterne pompe di calore /caldaie sono collocate sul terrazzo (sub 75). Il contatore del gas è posto sul muro esterno del sub 101 prospiciente la corte individuata con il sub 88.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: in pvc di colore bianco, anta battente singola e doppia, condizioni: buone; protezione: inferriate lato chiesa, condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato condizioni: discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete lato interno parco, degradate lato chiesa.
<i>Pavim. Esterna:</i>	materiale: gres sui balconi, condizioni: discrete
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres: 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: buone
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia. Split incassati
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	tipologia: allacciata alla rete pubblica
<i>Idrico/sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: sottotraccia. Split incassati. 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. 30/2019.

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

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

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Negozio** sito in Riccione, Via A. Gramsci n. 37

L'edificio di cui fa parte l'U.I. è stato costruito ante 1967.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Negozio	Sup. reale lorda	78,75	1,00	78,75
Vano tecnico	Sup. reale lorda	12,90	0,50	6,45
Corte	Sup. reale lorda	17,15	0,10	1,72
	Sup. reale lorda			86,92

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive dell'Unità Immobiliare e del fabbricato di cui fa parte. Esternamente le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e si presentano in discreto stato di manutenzione ad esclusione dell'attacco a terra in cui è presente umidità di risalita che produce distacchi di vernice e di intonaco. Gli infissi in ferro, sono in scarso stato di manutenzione. Anche internamente il locale si presenta in scarso stato manutentivo. La copertura del vano tecnico è in Eternit.

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

Gli impianti per il raffrescamento e riscaldamento del Negozio ovvero l'unità esterna è posta in corrispondenza del muro esterno.

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta battente singola in metallo e vetro, condizioni: scarse
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato condizioni: sufficienti
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete ad esclusione degli attacchi a terra in cui comincia ad affiorare umidità di risalita che crea distacchi di vernice e/o intonaco
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: laminato tipo legno nel negozio condizioni: scarse; gres nei retri e nei bagni condizioni: scarse

<i>Rivestimento:</i>	materiale: gres condizioni: scarse
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, materiale: metallo e vetro, condizioni: scarse
Impianti:	
<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia. Split a vista
<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: split a vista

Descrizione **Appartamenti** di cui al punto **C**.

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamenti** siti in Riccione, Via A. Gramsci n. 35 int 1,2,3

L'edificio è stato costruito ante 1967.

Note:

Vengono di seguito riportate le caratteristiche costruttive e manutentive delle Unità Immobiliari e del fabbricato di cui fanno parte. Esternamente le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e si presentano in discreto stato di manutenzione ad esclusione dell'attacco a terra in cui è presente umidità di risalita che produce distacchi di vernice e di intonaco. Gli infissi sono in discreto stato di manutenzione. Internamente i locali dei subb. 104 e 105 si presentano in discreto stato; sulle pareti dei muri perimetrali, in corrispondenza dei controsoffitti, sono presenti muffe. Internamente il sub 106 si presenta in buone condizioni.

I contatori dell'Enel sono posti in una nicchia in muratura sul retro del fabbricato denominato Villa Bianca, (tra il sub 51 e 109) in cui sono collocati anche i contatori dei fabbricati denominati Villa Bianca, Villa Bruna, Torre 900.

Gli impianti per il raffrescamento e riscaldamento degli appartamenti ovvero le unità esterne sono poste in corrispondenza del muro esterno ed in parte sul terrazzo sub 75 del Ristorante.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Appartamento P.1° (sub 104 e 105)	Sup. reale lorda	104,35	1,00	104,35
Appartamento P.1° (sub 106)	Sup. reale lorda	55,10	1,00	55,10
	Sup. reale lorda			159,45

Caratteristiche descrittive:

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Infissi esterni:</i>	tipologia: anta battente singola o doppia in pvc e vetro, condizioni: discrete
<i>Infissi interni:</i>	tipologia: legno tamburato condizioni: alcune scarso altre discrete
<i>Pareti esterne:</i>	materiale: rivestimento: intonaco tinteggiato, condizioni: discrete.
<i>Pavim. Interna:</i>	materiale: gres condizioni discrete
<i>Rivestimento:</i>	materiale: gres condizioni: discrete
<i>Portone di ingresso:</i>	tipologia: anta singola a battente, condizioni: discrete

Impianti:

<i>Condizionamento:</i>	tipologia: sottotraccia. Split a vista
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Gas:</i>	tipologia: sottotraccia
<i>Fognatura:</i>	tipologia: allacciata alla rete pubblica
<i>Idrico/sanitario:</i>	tipologia: sottotraccia.
<i>Termico:</i>	tipologia: split a vista

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

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 296/2014				
A. (subb. 99 e 75)				
Locali al P.T. (sub 99)	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Ingresso e vano scala	15,50	3.73	N-O	Buono
Sala ristorante + cucina	89,10	3.30	N-O	Buono
Sala ristorante/bar	55,10	3.30	N-O, S-E	Buono
Saletta ristorante retro	14,00	3.70	S-E	Buono
Saletta ristorante fronte	15,25	3.30	N-O	Buono
Magazzino	8,85	3.30	S-E	Buono
Anti	1,20	3.00	/	Buono
W.C.H.	4,70	3.00	/	Buono
W.c.	1,45	3.00	N-O	Buono
Locali al P.I° (sub 99)				
Disimpegno/scala	19,50	3.00	N-O	Buono
Disimpegno	2,20	2.90	/	Buono
Spogliatoio	5,30	2.90	/	Buono
Bagno	4,35	2.70	/	Buono
Locali al P.I° (sub 75)				
Sgombero (ora terrazzo)	119,50	/	A cielo aperto	Scarse

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 296/2014				
B. (sub. 101)				
Locale al P.T.	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
Negoziò	57,10	3.30	S-O, N-O	Sufficienti
Retro	6,70	3.30	/	Scarse
Anti	2,05	3.30	/	Scarse
W.C.	2,15	3.30	/	Scarse
Vano Tecnico	11,00	2.10	/	Scarse
Corte	15,30	/	S-E, S-O	Scarse

SUPERFICI come da SCIA in sanatoria n. 296/2014				
C. (subb. 104, 105, 106)				
Locali al P.1°	Sup. netta	altezza	esposizione	condizioni
APPART. sub. 104-105				
Dis (sub 104)	1,48	2.70	/	Discrete
Rip (sub 104)	3,90	2.70	N-O	Discrete
Bagno (sub 104)	4,16	2.70	N-O	Discrete
Soggiorno (sub 104)	16,50	2.70	N-O, S-O	Discrete
Pranzo (ora camera) (sub 104)	12,22	2.70	S-O, S-E	Discrete
Camera (sub 105)	9,76	2.70	S-E	Discrete
Bagno (sub 105)	4,05	2.60	S-E	Buone
Dis (demolito) (sub 105)	1,75	2.70	/	/
Studio (ora soggiorno-ang/cott) (sub 105)	11,54	2.70	S-E	Discrete
Cabina armadio (ora camera) (sub 105)	15,60	2.95	S-O	Discrete
Bagno (sub 105)	4,27	2.70	/	Buone
APPART. sub. 106				
soggiorno	14,00	2.95	N-O	Buone
bagno	4,64	2.68	N-O	Buone
camera	9,90	2.95	N-O	Buone
camera	9,37	2.95	N-O	Buone
Cabina armadio	9,72	2.95	/	Buone

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Accessori: /

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE 3:

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 prossimità del Lungomare, 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 commerciale (Negozio e Ristorante) e residenziale (Appartamenti). 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 1930, ristrutturata negli anni successivi, si presenta in discrete condizioni conservative.

Si sviluppa su 2 livelli, piano terra e primo; la struttura è in muratura portante con tetto in legno. L'edificio ha conservato solo in parte i suoi elementi stilistici, architettonici, decorativi. Nonostante i cambiamenti che si sono operati nel tempo all'interno dell'edificio, le facciate risultano sostanzialmente integre ad esclusione della copertura del sub 75 ad oggi non presente. Il cromatismo dell'edificio ha mantenuto nel tempo gli originari toni caldi dell'arenaria e del mattone.

Secondo gli indicatori della provincia di Rimini, per la zona Centro-Abissinia, il settore degli Appartamenti ha subito da dicembre 2023 a novembre 2024 una leggera flessione che si attesta intorno al 2%. Quanto agli immobili ad uso commerciale (negozi), si assiste ad un andamento alquanto variabile con valori differenziati in base alla zona in cui sono ubicati (vedi successivo punto 8.2). Per le compravendite di immobili ad uso ristorante l'offerta 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, con disponibilità di parcheggi esclusivamente a pagamento in estate e liberi per la sosta in inverno.

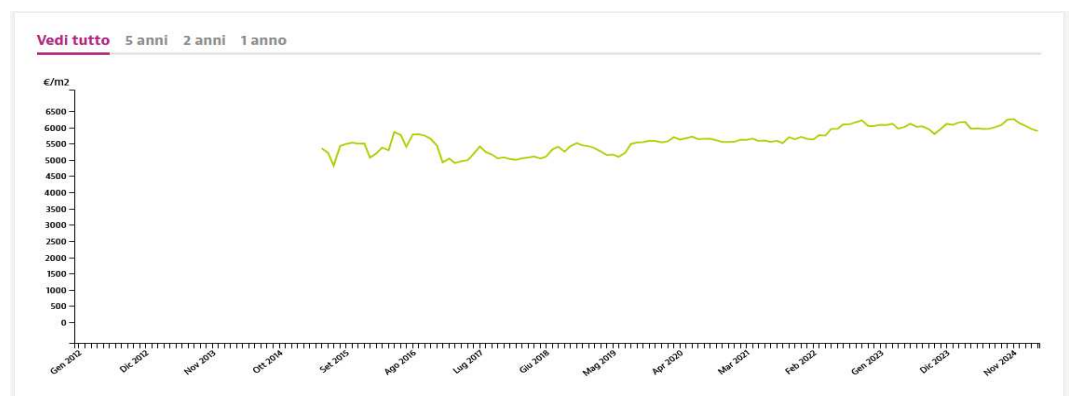
La presente valutazione tiene inoltre conto dello stato di manutenzione e conservazione dell'intero fabbricato, e delle singole Unità Immobiliari che lo compongono, della posizione geografica, della tipologia edilizia, dimensionale, del **Vincolo di Tutela Indiretto** trascritto dal Ministero per i beni e le attività culturali, dai prezzi dei borsini immobiliari OMI, Fiaip e Borsino Immobiliare.

Quanto agli appartamenti:

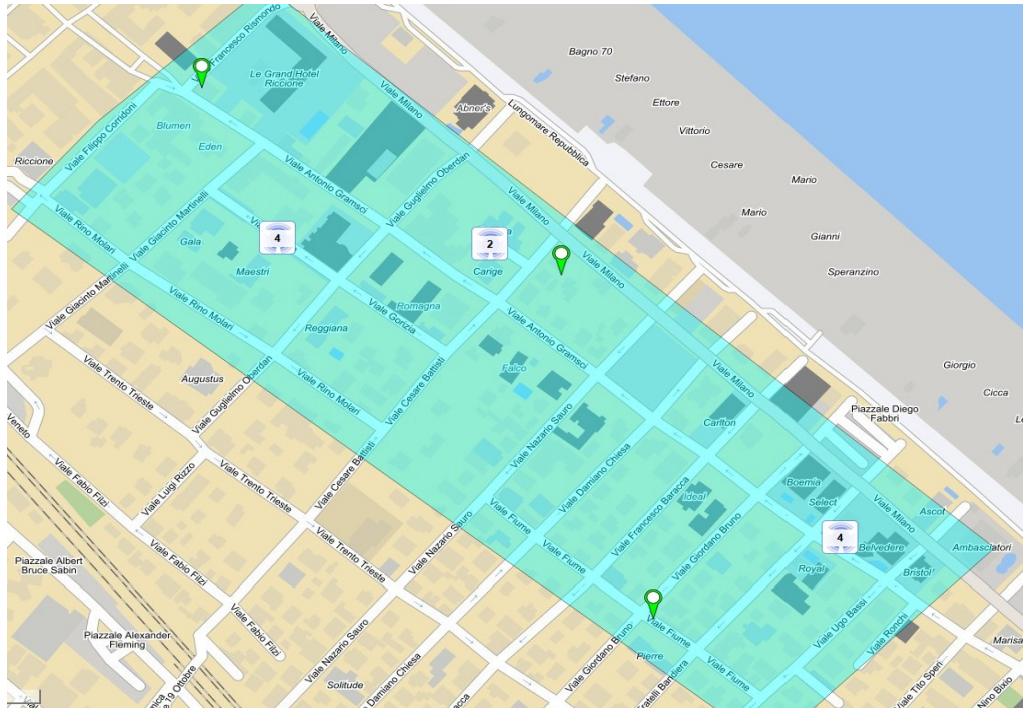
- Il **rapporto OMI** del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per le **abitazioni di tipo economico** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 2.900,00 ad un massimo di €/mq 4.300,00 e per le **abitazioni di tipo civile** in stato conservativo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

Il **Borsino immobiliare** del secondo semestre 2024 riporta per la Zona centrale, Marina Centro e Paese, per le **abitazioni in fascia media** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 3.139,00 ad un massimo di €/mq 5.830,00 e per le **abitazioni in prima fascia** in stato conservativo normale, valori di mercato da un minimo di €/mq 3.678,00 ad un massimo di €/mq 6.830,00

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



Per la determinazione del valore degli appartamenti sono state analizzate le compravendite consultate dai valori immobiliari dichiarati presso l'Agenzia delle Entrate di immobili ricadenti nella medesima zona di quella oggetto di valutazione:



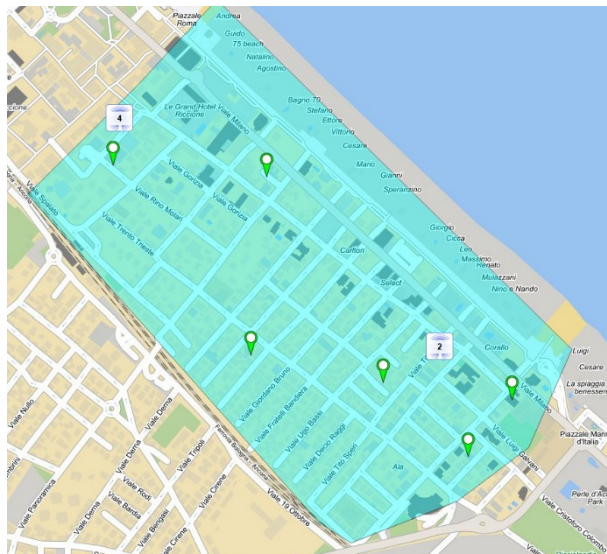
data	prezzo	mq	€/mq
ott-24	375.000,00 €	87,5	4.285,71 €
lug-24	205.000,00 €	43	4.767,44 €
mar-24	420.000,00 €	86	4.883,72 €
nov-24	360.000,00 €	59	6.101,69 €
dic-23	555.000,00 €	90,5	6.132,60 €
mar-24	695.000,00 €	113	6.150,44 €
lug-23	323.000,00 €	50	6.460,00 €
gen-24	715.000,00 €	107	<u>6.682,24 €</u>
valore medio			6.312,28 €

Il valore medio ponderale delle compravendite si attesta in €/mq 6.312,28. Prendendo tuttavia in considerazione i valori delle due Unità Immobiliari che per dimensione e per ubicazione, sono più simili a quelli oggetto della presente valutazione, medio/piccolo (sub 106) e medio/grande (sub104-105) si stima un valore unitario dei beni nello stato di fatto in cui si trovano in **€/mq 6.500,00**. Detto valore tiene conto anche delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appartamenti, alle difformità riscontrate sanabili esclusivamente a seguito di progetto da sottoporre al parere della Soprintendenza che nel caso fosse negativo implicherebbe il ripristino dei luoghi.

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 €

Quanto al ristorante:

- 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 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 riferimento al *subject*, considerata la sua ubicazione all'interno del complesso Grand Hotel ovvero non visibile dalla viabilità principale, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, la sua posizione geografica si assumerà un valore unitario pari ad **€/mq 5.000,00**

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 5.000,00 per il Ristorante.**
- **€/mq 8.500,00 per il Negozio.**
- **€/mq 6.500,00 per gli Appartamenti.**

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 e sgombero (subb. 99, 75)

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 P.T. (sub 99)	239,70	€/mq 5.000,00	€ 1.198.500,00
Ristorante P.1° (sub 99)	38,60	€/mq 5.000,00	€ 193.000,00
Sgombero (sub 75)	62,18	€/mq 5.000,00	€ 310.900,00
	340,48		€ 1.702.400,00

- Valore corpo:	€ 1.702.400,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.702.400,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 1.702.400,00

8.3.2 B. Negozio (sub. 101)

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
Negozio	78,75	€ 8.500,00	€ 669.375,00
Vano tecnico	6,45	€ 8.500,00	€ 54.825,00
Corte	1,72	€ 8.500,00	€ 14.620,00
	86,92		€ 738.820,00

- Valore corpo:	€ 732.820,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 738.820,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 738.820,00

8.3.3 C. Appartamenti (subb. 104, 105 106)

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
Appartamento subb. 104-105	104,35	€ 6.500,00	€ 678.275,00
Appartamento sub 106	55,10	€ 6.500,00	€ 358.150,00
	159,45		€ 1.036.425,00

- Valore corpo:	€ 1.036.425,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 1.036.425,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 1.036.425,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	RISTORANTE	340,48	€ 1.702.400,00	€ 1.702.400,00
B.	NEGOZIO	86,92	€ 738.820,00	€ 738.820,00
C.	APPARTAMENTI	159,45	€ 1.036.425,00	€ 1.036.425,00
			TOT.	€ 3.477.645,00

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

- € 173.882,25
€ 3.303.762,75

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:

- € 330.376,27

Valore finale

€ 2.973.386,48

8.5 Prezzo base d'asta del Cespite 3

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

€ 3.000.000,00

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 30 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