

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 1 (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 1 (di 6)
“GRAND HOTEL + IMMOBILI A MARE”

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di ALBERGO sito in Riccione (RN), Viale Antonio Gramsci n. 23
- B.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di TERRENI, AREA A PARCHEGGIO e PUBBLICO ESERCIZIO (BAR) siti in Riccione (RN), rispettivamente in Viale Milano n. 51, Lungomare della Repubblica n. 4 (Bar) e piena proprietà del TERRENO per la quota di 1000/1000 (ma non proprietaria superficiaria) della particella 654 in Via Lungomare della Repubblica n. 2

A. ALBERGO, denominato “GRAND HOTEL” costituito da 5 piani fuori terra e un piano seminterrato, facente parte di più ampio Complesso Immobiliare noto come [REDACTED] di Riccione. *Il Grand Hotel fu progettato nel 1929, per volere del Commendatore Gaetano Ceschina, noto imprenditore milanese, dall'architetto Rutilio Ceccolini di Pesaro. L'edificio, alla cui realizzazione collaborò anche l'ingegner Galeazzo Pullè fu costruito a tempo di record in soli 100 giorni, caratterizzato da linee sobrie ed eleganti con alcuni richiami allo stile Coppedè come le sfere, i cornicioni, le piramidi tronche e la loggia del quarto piano simile ad un casa romana di età classica e contornato da un grande giardino. Nel 1935 l'albergo venne quasi raddoppiato con l'aggiunta dell'ala Est (la facciata verso il mare).*

Attualmente composto da:

Piano seminterrato costituito da 5 locali ad uso dispensa, 1 mensa personale, 3 corridoi, anti, frigo e centrale termica. Il piano si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 363;

Piano ammezzato costituito da cucina con celle frigo e vano tecnico. Il piano si sviluppa su una superficie lorda di circa mq 43;

Piano terra costituito da 1 ingresso principale posto sulla facciata lato Cattolica e da 2 ingressi secondari posti uno sulla facciata verso Viale Gramsci ed uno sulla facciata verso Viale Rismondo. All'interno si trovano varie sale alcune di piccole ed altre di notevoli dimensioni adibite a soggiorno e pranzo con soffitti decorati oltre ai locali accessori di servizio all'attività quali cucina, office, servizi igienici, segreterie e sale massaggi. Di fronte all'ingresso principale è collocato un sontuoso scalone in marmo che collega tutti i piani (escluso il quarto). Sono inoltre presenti 2 ascensori e 2 scale di servizio. All'esterno, in corrispondenza dell'ingresso principale si trova un grande patio che si affaccia verso il giardino interno e verso il mare. Tutto il piano sviluppa una superficie lorda di circa mq 1956 oltre alla superficie esterna adibita a dehors di circa mq 644;

Piano primo costituito da 16 camere, 12 suite, 1 junior suite, lunghi corridoi di distribuzione e locali di servizio (scale, ascensori, rip, w.c.). Tutte le camere dell'ala est hanno accesso al grande terrazzo comune con vista mare; alcune camere sono dotate di piccoli balconcini privati ed altre hanno accesso al terrazzo comune posto sul retro del fabbricato ed alcune ne sono prive. Alcune camere sono collegate internamente tramite una porta posta nei rispettivi disimpegni (es. 105-106, 103-104, 101-155, 121-122-123). Tutto il piano sviluppa una superficie lorda di circa mq 1400 oltre alla superficie esterna adibita a terrazzi di circa mq 498,40 e a balconi di circa mq 12,79;

Piano secondo costituito da 16 camere, 12 suite, 1 junior suite, lunghi corridoi di distribuzione e locali di servizio (scale, ascensori, rip, w.c.). La maggior parte delle camere è dotata di piccoli balconcini privati. Alcune camere sono collegate internamente tramite una porta posta nei rispettivi disimpegni (es. 205-206, 203-204, 201-202-255, 221-222-223). Tutto il piano sviluppa una superficie lorda di circa mq 1400 oltre alla superficie esterna adibita a balconi di circa mq 39,09;

Piano terzo costituito da 17 camere, 11 suite, 2 junior suite, lunghi corridoi di distribuzione e locali di servizio (scale, ascensori, rip, w.c.). Alcune camere lato mare e lato Cattolica sono dotate di piccole logge comuni; altre camere sono collegate internamente tramite una porta posta nei rispettivi disimpegni (es. 305-306, 303-304, 321-322-323). Tutto il piano sviluppa una superficie lorda di circa mq 1354 oltre alla superficie esterna adibita a logge di circa mq 45;

Piano quarto costituito da 26 camere per il personale di cui 6 dotate di bagno in camera e 20 con bagni in comune posti nel corridoio oltre a locali di servizio (scale, ascensori, rip., terrazzi, sottotetto). La maggior parte della copertura lato mare non è più presente, di fatto oggi è un terrazzo di copertura. Tutto il piano adibito a camere sviluppa una superficie lorda di circa mq 571, quello adibito a sottotetto sviluppa una superficie lorda di circa mq 157 oltre alla superficie esterna adibita a terrazzi di circa totali mq 486,30;

Corte (sub 64) adibita in parte a giardino e camminamenti ed in parte a parcheggio per un totale di circa mq 4.266 e per mq 644 a dehors dell'albergo al piano terra. Dotata di 4 accessi carrabili, due su Viale Gramsci, uno su Viale Milano ed uno su Viale Rismondo. In corrispondenza del **sub 90**, corte BCNC all'albergo (sub 62) e alla piscina (sub 61 bene oggetto di Procedura Esecutiva RGE 1/2020) su Viale Milano è posto un ulteriore accesso carrabile.

Sviluppa una **superficie complessiva equivalente** di circa **mq 7.460,52** oltre alla **corte di circa mq 4.266** individuata con il sub 64 comune anche ai sub 3 (Vano tecnico) e 111 (piccola corte) entrambi (sub 3 e 111) BCNC a tutti i sub della particella 293.

IDENTIFICATO IN CATASTO:

- **Fabbricati:** intestato a Soc. [REDACTED] per 1000/1000
Foglio 11 mappale 293 **subalterno 62**, categoria D/2, piano S1-T-1-2-3-4, rendita: € 50.820,00
Dati derivanti da:
Variazione del 10/10/2008 pratica n. RN0144310 in atti dal 10/10/2008 Divisione-Diversa distribuzione degli spazi interni (n. 6598.1/2008)
Coerenze:
Sub. 64 (corte BCNC al sub 2 soppresso dal 14/09/2021, al sub 3 e 62), sub 3 (Cabina Enel al P.T. BCNC a tutti i sub), sub 111 (corte BCNC a tutti i sub), viale Milano, 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.:

- **64** Corte BENE COMUNE NON CENSIBILE ai subb 2 (soppresso ora sub 111) -3-62
- **90** Corte BENE COMUNE NON CENSIBILE ai subb 61-62. L'immobile identificato con il sub 61 è una piscina (categ. D/6)

e ai BCNC a tutti i sub della particella 293:

- **3** Cabina Enel al piano terra BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i subb. della particella 293
- **111 (ex sub 2 soppresso)** Corte BENE COMUNE NON CENSIBILE a tutti i subb. della particella 293
- **44** Corte BENE COMUNE NON CENSIBILE 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.

(vedasi ultimo quadro dimostrativo agli atti del 14/09/2021 all'allegato n. 02)

B. L'intera area si sviluppa in senso longitudinale tra Viale Milano e il Lungomare della Repubblica. Si presenta come un grande **parking privato** (a pagamento) a cielo aperto (particella 3800), cui si accede tramite ingresso provvisto di sbarra automatica posto in corrispondenza della rotatoria (particelle 3803 e 3801) ad esso adiacente. All'interno di questa grande area, individuati catastalmente con propria identità, si trovano anche un pubblico esercizio (particella 2321) denominato "Paco Beach" con propria corte pertinenziale esclusiva, cui si accede solo pedonalmente sia dal parking stesso che dal Lungomare della Repubblica ed un piccolo Chiosco (particella 654), posto sull'estremità sinistra lato mare, denominato "Oasi" di cui però la Soc. [REDACTED] detiene solo la proprietà dell'area e non anche la proprietà superficiaria. L'area a parking è dotata di cassa automatica per il pagamento della sosta e di piccolo fabbricato ad uso biglietteria/ripostiglio posto in corrispondenza dell'uscita su Viale Milano. Lungo la recinzione prospiciente il Lungomare della Repubblica sono presenti alcuni varchi pedonali. Fa parte dell'area oggetto della presente anche una piccola porzione di terreno (particella 3804 di mq 3) in aderenza alla particella 654, di fatto inglobata nella viabilità pubblica. Le particelle 3803 (di mq 393), 3801 (di mq 3) e 3804 (di mq 3), di fatto costituiscono viabilità pubblica (porzione di rotatoria/strada/marciapiedi) tuttavia alla data della presente sono ancora di proprietà della [REDACTED]. Si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dei confini delle aree in oggetto e che le superfici delle particelle riportate coincidono con quelle indicate nelle visure catastali.

IDENTIFICATO IN CATASTO:

- **Fabbricati:**

intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la proprietà di 1000/1000
Foglio 11 **mappale 3800**, categoria **D/8**, piano T, viale Milano n. 51, rendita: € 13.400,00

Dati derivanti da:

Variazione del 17/11/2016 Pratica n. RN0079677 in atti dal 17/11/2016 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione – Variazione di toponomastica (n. 22071.1/2016)

Coerenze:

Particelle 3801, 3803, 654, 2321, 658, viale Milano, Lungomare della Repubblica, Viale Rismondo, salvo altri e diversi in fatto.

Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 2321

Fanno parte della categoria catastale D/8 i fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

- **Terreni:**

Foglio 11 **mappale 3800**, qualità **ENTE URBANO**, superficie **mq 5.630**.

Annotazione di immobile: Comprende il fg. 11 n. 3802

Dati derivanti da:

Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

Coerenze:

Particelle 3801, 3803, 654, 2321, 658, viale Milano, Lungomare della Repubblica, Viale Rismondo, salvo altri e diversi in fatto.

- **Fabbricati:**

intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la proprietà di 1000/1000

Foglio 11 **mappale 3801**, categoria **F/1**, consistenza **mq 3**, piano T, viale Milano n. snc

Dati derivanti da:

Variazione del 17/11/2016 Pratica n. RN0079677 in atti dal 17/11/2016 Ampliamento - Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione – Variazione di toponomastica (n. 22071.1/2016)

Coerenze:

Particelle 3800, 3803, viale Milano, salvo altri e diversi in fatto.

Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 2321

- **Terreni:**

Foglio 11 **mappale 3801**, qualità **ENTE URBANO**, superficie **mq 3**

Annotazione di immobile: SR

Dati derivanti da:

Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

Coerenze:

Particelle 3800, 3803, viale Milano, salvo altri e diversi in fatto.

Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 2321

- **Fabbricati:**

intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la **proprietà per l'area** di 1000/1000 e a [REDACTED]
[REDACTED] (sede in Riccione) **per la proprietà
superficiaria di 1000/1000**

Foglio 11 **mappale 654**, categoria **C/1**, consistenza mq 13, **superficie totale mq 21**,
piano T, Lungomare della Repubblica n. 2, rendita € 630,44

Dati derivanti da:

Costituzione del 16/11/2016 Pratica n. RN0079637 in atti dal 17/11/2016 Costituzione
(n. 298.1/2016)

Coerenze:

Particelle 3800, 3804, Lungomare della Repubblica, Viale Rismondo, salvo altri e
diversi in fatto.

- **Terreni:**

Foglio 11 **mappale 654**, qualità **ENTE URBANO**, superficie **mq 60**

Annotazione di immobile: SR

Dati derivanti da:

*Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato
il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

*Tipo mappale del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato
il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

Coerenze:

Particelle 3800, 3804, Lungomare della Repubblica, Viale Rismondo, salvo altri e
diversi in fatto.

- **Fabbricati:**

intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la proprietà di 1000/1000

Foglio 11 **mappale 2321, sub 1**, categoria **C/1**, consistenza mq 40, **superficie totale
mq 143**, piano T, Lungomare della Repubblica n. 4, rendita € 3.057,42

Dati derivanti da:

*Variazione del 17/11/2016 Pratica n. RN0079677 in atti dal 17/11/2016 Ampliamento
-Diversa distribuzione degli spazi interni - Frazionamento e Fusione – Variazione di
toponomastica (n. 22071.1/2016)

*Diversa distribuzione degli spazi interni del 10/10/2018 Pratica n. RN0054533 in atti
dal 11/10/2018 Protocollo NSD n. Diversa distribuzione degli spazi interni (n.
9945.1/2018) Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 11/10/2018, prot. n.
RN0054533

Coerenze:

Particelle 3800, Lungomare della Repubblica, salvo altri e diversi in fatto.

Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 2321

- **Terreni:**

Foglio 11 **mappale 2321**, qualità **ENTE URBANO**, superficie **mq 572**

Annotazione di immobile: SR

Dati derivanti da:

*Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato
il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

*Tipo mappale del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato
il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)

Annotazione di immobile: SR

Coerenze:

Particelle 3800, Lungomare della Repubblica, salvo altri e diversi in fatto.

- **Terreni:**
intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la proprietà di 1000/1000
Foglio 11 **mappale 3803**, qualità **FU D ACCERT**, superficie **mq 393**
Annotazione di immobile: SR
Dati derivanti da:
*Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)
Annotazione di immobile: SR
Coerenze:
Particelle 3800, 3801, Viale Milano, Viale Rismondo, salvo altri e diversi in fatto.
Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 654

- **Terreni:**
intestato a Soc. [REDACTED] (sede in Tortona attualmente sede in Rimini)
per la proprietà di 1000/1000
Foglio 11 **mappale 3804**, qualità **FU D ACCERT**, superficie **mq 3**
Annotazione di immobile: SR
Dati derivanti da:
*Frazionamento del 10/11/2016 Pratica n. RN0077677 in atti dal 10/11/2016 presentato il 10/11/2016 (n. 77677.1/2016)
Annotazione di immobile: SR
Coerenze:
Particelle 654, Lungomare della Repubblica, Viale Rismondo, salvo altri e diversi in fatto.
Note: Immobile predecessore foglio 11 particella 654

2.DESCRIZIONE SOMMARIA DELLA ZONA:

Caratteristiche zona:	turistica e residenziale (di pregio), a traffico sostenuto su Viale Milano con abbondanza di parcheggi interrati a pagamento di proprietà del Comune e di parcheggi a pagamento privati sulla particella 3800 di proprietà della [REDACTED]
Servizi della zona:	scuola dell'infanzia (buono), scuola elementare (buono), scuola media inferiore (buono), negozi al dettaglio (buono), attrezzature balneari (ottimo). 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 OCCUPAZIONE:

- QUANTO AL BENE DI CUI AL PUNTO "A." (ALBERGO sub 62)

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

- 1) 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, alla data della presente sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] (con sede in Milano) per la **durata** di **anni 1** a decorrere dal **30/10/2014** fino al **29/10/2015** e **rinnovabile per ulteriori anni 1**. Il contratto è stato oggetto di **proroga fino al 29/10/2022** (vedasi documento pervenuto dall'Agenzia delle Entrate in data 08/05/2025 all'allegato n. 05). Il canone di locazione è determinato in **€/anno 37.500,00**. Sono concessi in affitto con il 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)

Dalla lettura del contratto si evidenzia che:

- a) Il presente contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 31/10/2014, come trasmesso alla sottoscritta, è carente di alcune pagine ovvero dal punto 1) della prima pagina si passa direttamente al punto 7) nella seconda pagina. Informata dalla sottoscritta l'Agenzia delle Entrate di detta mancanza, è stato esaminato il contratto originale depositato dalla [REDACTED] ed è emerso che anche esso ne è privo.
- b) I subb. 61 (piscina), 80 (ristorante al P.T. de fabbricato denominato Villa Bruna), 81 (discoteca ai piani 1° e 2° del fabbricato denominato Villa Bruna) sono gravati da Pignoramento Immobiliare di cui al RGE 1/2020 Tribunale di Rimini

(Copia del contratto è allagata al n. 05)

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, sono stati stipulati in riferimento ai beni di cui sopra (sub **62**, 61, 80, 81) ulteriori contratti, ovvero:

- 2) **SUB-AFFITTO DI AZIENDA** dalla [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] alla “[REDACTED]” (con sede in Riccione) 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. Inizio sub-affitto **15/10/2023** per la durata di **anni 9** con **rinnovo** automatico per altri **anni 9** con canone pari all'80% degli incassi calcolati sulla base delle fatture documentate entro il 31/12 di ogni anno;
- a cui ha fatto seguito
- 3) **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, fermo restando invariato il contratto di sub-affitto, con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende anche: 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

Il contratto di cui al punto 2 e sua precisazione di cui al punto 3 sono stati stipulati:

- 1) sulla base di un vecchio **CONTRATTO DI AFFITTO** sottoscritto tra la [REDACTED] (sede in Tortona, Amm. Unico Sig. [REDACTED] e la società [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.

La [REDACTED] subentra al contratto di affitto stipulato in data 25/09/1985 tra la [REDACTED] e [REDACTED] la quale a sua volta aveva sub-affitto l'azienda alberghiera alla [REDACTED] (sede Roma). Il contratto tra [REDACTED] e [REDACTED] è stato risolto il 16/11/1993 e alla [REDACTED] subentra la [REDACTED]. Il contratto ha **durata di anni 9 dal 01/11/1993 e rinnovabile** per ulteriori **anni 18** ovvero **fino al 31/10/2020**.

Il **canone** di affitto è convenuto, **anche in ragione di quanto stabilito al punto 5)** di detto contratto (*vedasi allegato 05*)

In £ 100.000.000 per il primo anno

In £ 100.000.000 per il secondo anno

In £ 180.000.000 per il terzo anno poi aggiornato annualmente in base alle variazioni Istat

Al successivo punto 10) del contratto viene stabilito che qualora il P.P. non sia approvato dagli Enti Pubblici entro il 31/12/1994, salvo eventuali proroghe rese necessarie da ritardi amministrativi e non imputabili alla [REDACTED] il contratto sarà risolto alla scadenza dei primi 9 anni.

E al successivo punto 11)

La [REDACTED] avrà facoltà di proseguire negli attuali rapporti contrattuali con la [REDACTED] ovvero di modificarli entro comunque i limiti di questo contratto.

II) sulla base di successivo **CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA** tra la [REDACTED] (sede in Tortona, Amm. Unico Sig. [REDACTED] e la società [REDACTED] S.r.l., amministratore unico e legale rappresentante della società Signor [REDACTED] in virtù di **scrittura privata autenticata** del **12/05/2003** a firma del medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73. Il contratto ha **durata di anni 9 dal 01/01/2003 con scadenza il 31/12/2011, rinnovabile per ulteriori anni 9** ovvero fino al **30/12/2020**. Il **canone** di affitto è convenuto, **anche in ragione di quanto stabilito al punto 5)** del contratto, in **€/anno 225.000,00**, importo aggiornato dal 1 gennaio 2025 in base a variazioni Istat. La [REDACTED] avrà facoltà di subaffittare i singoli rami d'azienda ovvero Unità Immobiliari.

La [REDACTED] avrebbe dovuto porre in essere sulla base del presente contratto vari interventi di ristrutturazione di alcuni fabbricati del compendio e nuova costruzione di sala congressi, parcheggi e negozi (*vedasi contratto allegato al n. 05*)

SI PRECISA CHE IL PIANO PARTICOLAREGGIATO MENZIONATO NEL CONTRATTO DI AFFITTO DEL 16/11/1993 E NEL SUCCESSIVO CONTRATTO DI AFFITTO DI RAMO D'AZIENDA DEL 12/05/2003, NON COMPARE NELL'ELENCO DEI P.P. FORNITO DAL COMUNE DI RICCIONE (VEDI ALLEGATO 04) PERTANTO NON RISULTA ATTUATO.

Nell'elenco dei Piani Particolareggiati è invece compreso il **“PIANO PARTICOLAREGGIATO DELL'ARENILE (SCHEDA 23) SULL'AREA TENNIS BABY GOLF PROSPICIENTE IL GRAND HOTEL”** come da **Convenzione Edilizia** sottoscritta per l'attuazione del P.P. in data **07/09/2000 tra il Comune e la [REDACTED]** avente ad oggetto tutt'altro intervento rispetto a quello descritto nel contratto di cui sopra. Il progetto depositato, ovvero P.C. n. 200/2000 in attuazione del P.P., non è mai stato rilasciato dal Comune e dunque **ANCHE LE OPERE OGGETTO DI QUESTO PIANO PARTICOLAREGGIATO NON SONO STATE REALIZZATE.**

- 4) **CONTRATTO DI LOCAZIONE ALBERGHIERA**, tra la Soc. [REDACTED] (con sede in Tortona, alla data della presente sede in Rimini,) e la Soc. [REDACTED] (con sede in Riccione, Amm. Unico Sig. [REDACTED] e [REDACTED] per la durata di **anni 9** a decorrere dal **16/09/2019** fino al **15/09/2028** e rinnovabile per ulteriori **anni 9**. Il canone di locazione è convenuto anche in ragione di quanto stabilito in premessa, in percentuale sui ricavi nella misura del 5% del fatturato, con canone minimo di **€/anno 60.000,00 oltre ad IVA**. Con detto contratto la [REDACTED] concede in locazione alla [REDACTED] l'immobile denominato [REDACTED] unitamente all'area di parcheggio pertinente a confine con Via Rismondi e l'utilizzo del parcheggio di Via Milano.

- QUANTO AI BENI DI CUI AL PUNTO "B." (TERRENI, AREA A PARCHEGGIO, BAR)

Quanto a tutta l'area nella sua identificazione catastale precedente (particelle CT 654, 655, 839 e al NCEU mappale 2321 categoria E/9 impianto sportivo Baby golf)

In data **16/11/1993** è stato stipulato "**Contratto di affitto**" tra la Soc. [REDACTED] (con sede in Tortona, Amm. Unico Sig. [REDACTED] e la Soc. [REDACTED] (con sede in Riccione, Amm. Unico Sig. [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data **16/11/1993** (Rep. Notarile n. 148.134), registrato a Tortona il 19/11/1993 al n. 1447, serie IV. Il contratto ha **durata di anni 9 dal 01/11/1993 e rinnovabile per ulteriori anni 18** ovvero fino al **31/10/2020**. La [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED] l'area nella sua identificazione catastale precedente, particelle CT 654, 655, 839 e al NCEU mappale 2321 categoria E/9 impianto sportivo Baby golf, oltre a tutto il Complesso alberghiero tra Viale Gramsci e Viale Milano.

Note: Per le precisazioni si rimanda a quanto riportato per i beni di cui al punto A

Particella 3800

In data **20/11/2012** è stato stipulato "**Contratto di affitto di ramo d'azienda**" tra la Soc. [REDACTED] (con sede in Tortona, Amm. Unico Sig. [REDACTED] oggi sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] (oggi in liquidazione giudiziale) (con sede in Riccione, Amm. Unico Sig. [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data **20/11/2012** (n. progr. 36.884 e Rep. Notarile n. 291.452), per la **durata di anni 6** a decorrere dal **01/12/2012** fino al **01/12/2018** senza possibilità di rinnovo automatico. Il canone di locazione è determinato in **€/anno 50.000,00 oltre IVA**. La [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED] Srl il ramo d'azienda per la gestione dell'**area adibita a parcheggio** auto con annesso locale bar sito in Riccione tra Viale Milano e Lungomare della Repubblica.

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto:

CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA dalla [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] alla [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] e [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data **6/10/2023** (Rep.7634 e Rep. 5903), registrato All'Agenzia delle Entrate di Bologna il **31/10/2023** al n. **47953**, Serie 1T. Inizio sub-affitto **15/11/2022** per la durata di **anni 6** con rinnovo automatico per altri **anni 6** con canone pari all'80% degli incassi calcolati sulla base delle fatture documentate entro il 31/12 di ogni anno;

In merito alle precisazioni sul contratto del 12/05/2003 rep. 246.185 tra [REDACTED] e GIC [REDACTED] si rimanda a quanto riscontrato al precedente punto A (Albergo sub 62)

Particella 2321 sub 1

In data 20/11/2012 è stato stipulato **“Contratto di affitto di ramo d'azienda”** tra la Soc. [REDACTED] (con sede in Tortona, Amm. Unico Sig. [REDACTED] alla data della presente sede in Rimini) e la Soc. [REDACTED] (con sede in Riccione, Amm. Unico Sig. [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Vincenzo Esposito di Tortona in data 20/11/2012 (n. progr. 36.884 e Rep. Notarile n. 291.452), per la durata di anni 6 a decorrere dal 01/12/2012 fino al 01/12/2018 senza possibilità di rinnovo automatico. Il canone di locazione è determinato in €/anno 50.000,00 oltre IVA. La [REDACTED] concede in affitto alla [REDACTED] Srl il ramo d'azienda per la gestione dell'area adibita a parcheggio auto con annesso locale bar sito in Riccione tra Viale Milano e Lungomare della Repubblica.

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto:

CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA dalla [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] alla **“PACO BEACH SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA SEMPLIFICATA”** (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7635 e Rep. 5904), registrato All'Agenzia delle Entrate di Bologna il 31/10/2023 al n. 48078, Serie 1T. Inizio sub-affitto 15/10/2023 per la durata di anni 6 con rinnovo automatico per altri anni 6 con canone pari ad €/anno 50.000,00 oltre IVA.

In merito alle precisazioni sul contratto del 12/05/2003 rep. 246.185 tra [REDACTED] e GIC [REDACTED] si rimanda a quanto riscontrato al precedente punto A (Albergo sub 62)

Particella 654

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto:

CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA dalla [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] a [REDACTED] (con sede in Riccione) rappresentata da [REDACTED] e [REDACTED] autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7636 e Rep. 5905), registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna il 31/10/2023 al n. 48191, Serie 1T. Inizio sub-affitto 15/10/2023 per la durata di anni 6 con rinnovo automatico per altri anni 6 con canone pari ad €/anno 30.000,00 oltre ad IVA.

Il presente contratto di sub-affitto è sottoscritto per il solo terreno distinto con il mappale 654 in quanto per il sovrastante fabbricato la soc. [REDACTED] è già proprietaria del diritto di superficie come si legge all'art. 3

In merito alle precisazioni sul contratto del 12/05/2003 rep. 246.185 tra [REDACTED] e GIC [REDACTED] si rimanda a quanto riscontrato al precedente punto A (Albergo sub 62)

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:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

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

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

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

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

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO LEGALE**, a favore del MINISTERO DEI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede in Roma, contro la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per il diritto di proprietà e contro la Soc. [REDACTED] S.R.L. con sede in Riccione per il diritto di superficie, a firma Ministero Beni Culturali e Ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, trascritto a Rimini in data 18/12/1999 al reg. gen. n. 14085, **reg. part. n. 9241**.

Alla Sezione D della nota si legge:

Il Grand Hotel e il Grattaciolo; -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.

(vedi Atto allegato al n. 05)

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO LEGALE**, a favore del MINISTERO DEI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede in Roma, contro la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per il diritto di proprietà, 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 di Sentenza di Fallimento.

Alla Sezione D della nota si legge:

Area di rispetto al Grand Hotel e Grattaciolo; -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.

(vedi Atto allegato al n. 05)

Quanto ai beni di cui al punto B. (terreni, area a parcheggio, bar) nella loro precedente identificazione catastale ovvero mappali 654, 655, 839, nell'elenco delle formalità risulta trascritta:

- **COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE** a favore [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per la durata di 99 anni, a firma Notaio Salvatore D'Avino, del 16/03/1994 al n. rep. 128413, trascritto a Rimini in data 15/04/1994 al reg. gen. n. 2974, reg. part. n. 2095.
Il presente vincolo grava sui beni distinti al C.F. foglio 11 particella 654, 655, 839 (nella loro precedente identificazione catastale, in mappa particelle 839 e 2321)
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 6433 del 11/07/2014 per **RETROCESSIONE** a favore della Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per il diritto di superficie, contro [REDACTED] per il diritto di superficie a firma Notaio Barbara Ciacci, del 13/06/2014 al n. rep. 156906/15687 gravante sulle particelle 654 e 2321 (identificativi nella formalità precedente particelle 655 e 839)
- **COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (Diritto di superficie)** a favore [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona, a firma Notaio Salvatore D'Avino, del 29/12/1994 al n. rep. 135826/7582, durata fino al 01/11/2020, trascritto a Rimini in data 09/01/1995 al reg. gen. n. 201, reg. part. n. 162.
La presente trascrizione grava sui beni distinti al C.T./C.F. foglio 11 particella 654, 655, 839 (nella loro precedente identificazione catastale in mappa particelle 839 e 2321)
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 6434 del 11/07/2014 per **RETROCESSIONE** a favore della Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per il diritto di superficie, contro [REDACTED] per il diritto di superficie a firma Notaio Barbara Ciacci, del 13/06/2014 al n. rep. 156906/15687 gravante sulle particelle 654 e 2321 (identificativi nella formalità precedente particelle 655 e 839)
- **PROROGA E PRECISAZIONI DI DIRITTO DI SUPERFICIE** a favore [REDACTED] contro la Soc. [REDACTED] con sede in Tortona, a firma Notaio Esposito Vincenzo, del 02/02/1998 al n. rep. 188912/17186, durata fino al 29/12/2093 (99 anni dalla Costituzione del 1995), trascritto a Rimini in data 17/03/1998 al reg. gen. n. 2687, reg. part. n. 2008.
La presente trascrizione grava sui beni distinti al C.T./C.F. foglio 11 particella 654, 655, 839 (attuali particelle 3801, 3803, 3804, 3800, 2321, 654)
Documenti successivi correlati:
-Trascrizione n. 6435 del 11/07/2014 per **RETROCESSIONE** a favore della Soc. [REDACTED] con sede in Tortona per il diritto di superficie, contro [REDACTED] per il diritto di superficie a firma Notaio Barbara Ciacci, del 13/06/2014 al n. rep. 156906/15687 gravante sulle particelle 654 e 2321 (identificativi nella formalità precedente particelle 655 e 839)
- **CONVENZIONE EDILIZIA** sottoscritta tra il Comune di Riccione e la Soc. " [REDACTED] S.r.l. in forma abbreviata [REDACTED] S.r.l. a firma Notaio Stefania Faetani di Rimini in data 7 settembre 2000, rep. n. 7957/2049, trascritta a Rimini il 12 settembre 2000 all'art. 7613. Durata della Convenzione ANNI 10 dalla data di stipula, avente per oggetto il programma funzionale di attuazione per la realizzazione nell'ambito dell'unità di progettazione individuata dal P.P. dell'Arenile con il n. 23, nella quale sono ricomprese aree di rilevante significato per l'assetto urbano della zona a mare, delle opere di urbanizzazione, di allestimento e di arredo urbano

collegate e funzionali alla realizzazione degli interventi previsti dallo stesso programma funzionale secondo il progetto citato, nonché la realizzazione di un parcheggio multipiano, sottostante alle aree di cui al N.C.T. al foglio 11, particelle 654, 655 e 839; inoltre la società "[REDACTED] SRL" si impegnavano a

cedere gratuitamente al Comune di Riccione il diritto di superficie per anni 25 (venticinque) sulle aree suddette per una superficie complessiva di mq. 5440,76 come previsto dall'art. VI - 2.04 delle N.T.A. del vigente P.R.G./V e P.R.G./V/S ed in conformità alla delibera di adozione di variante normativa al P.P. dell'Arenile del C.C. n. 133 del 21 ottobre 1997, approvato con delibera del C.C. n. 156 del 12 novembre 1998, entro 180 (centottanta) giorni dalla realizzazione dell'intervento, precisandosi che da detta cessione restano espressamente escluse le superfici funzionali ai parcheggi interrati per complessivi mq. 1141,24 nonché la superficie del bar-ristorante per mq. 75

NOTE:

LE OPERE OGGETTO DI CONVENZIONE NON SONO STATE REALIZZATE. LA CONVENZIONE, COME RIPORTATO DALLA DIRIGENTE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI RICCIONE in data 28/04/2025, NON HA POTUTO USUFRUIRE DELLE PROROGHE DI VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI CHE SI SONO SUCCEDETE DAL 2013 IN POI, PERTANTO RISULTA SCADUTA NEL 2010.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

- **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

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

Documenti successivi correlati:

-Annotazione n. 3751 del 25/11/2008 (erogazione parziale)

-**Iscrizione n. 3335 del 15/09/2010 (nota annotata)**

-Annotazione n. 2900 del 15/09/2010 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 187 del 19/01/2011 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 943 del 25/03/2011 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 1750 del 13/06/2011 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 2203 del 25/07/2011 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 2768 del 26/09/2011 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 142 del 18/01/2012 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 985 del 04/04/2012 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 13771 del 25/05/2012 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 1861 del 20/07/2012 (erogazione parziale)

-Annotazione n. 2116 del 17/08/2012 (erogazione parziale)

- Annotazione n. 3046 del 19/12/2012 (erogazione parziale)
- Annotazione n. 1761 del 21/05/2013 (erogazione parziale)
- Annotazione n. 1544 del 14/07/2015 (erogazione parziale)

Note: la presente Ipoteca non grava sul fabbricato ad uso albergo (sub 62) ma sulla corte individuata con il sub 63 oggi subalterni 90 (BCNC ai sub 62 e 61), 88, 89

- **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 subalterni 75, 104** (nella sua identificazione precedente sub 20), **106** (nella sua identificazione precedente sub 74).

Il creditore ipotecario ha eletto domicilio in Forlì (FC), Corso della Repubblica n. 1

4.2.2. Pignoramenti:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

- **PIGNORAMENTO** derivante da **Verbale di Pignoramento Immobili** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 21/03/2018 rep. n. 1055/2018 **trascritto** a Rimini in data 05/04/2018 ai nn. reg. gen. n. 4145, **reg. part. n. 2731**

La presente trascrizione riguarda unicamente il fabbricato ad uso albergo denominato "Grand Hotel" distinto al C.F. del Comune di Riccione al foglio 11 part. 293 **sub 62**.

Alla sezione D della nota si legge:

Atto di Pignoramento Immobiliare richiesto dall'avvocato Luigi Raucci, nato a Capodrise (CE) il 11.09.1954, nei confronti della Società [REDACTED] con sede legale in Tortona, su immobile adibito ad uso albergo, composto da quattro piani con annessi cortili pertinenziali, censito al Catasto Fabbricati del comune di Riccione, al foglio 11, particella 293, subalterno 62, via Antonio Gramsci 23, piani s1-terra- 1-2-3-4, categoria D/2. Il presente atto e' stato notificato al debitore a mezzo del servizio postale.

- **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**

Il presente pignoramento grava sui beni identificati al Catasto al foglio, particella 293, **subb.**

27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,51,57,61,78,75,80,81,94,96,97,99,101,104,105,106,109,**44**, 77,79,88,89,**90**,95. Non grava sull'immobile ad uso albergo "Grand Hotel" ma sui subalterni (44 e 90) anche ad esso comuni.

- **PIGNORAMENTO** derivante da Verbale di Pignoramento Immobili a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Rimini in data 28/09/2021 rep. n. 3610 **trascritto** a Rimini in data 08/10/2021 ai nn. reg. gen. n. 15812, **reg. part. n. 10902**
La presente trascrizione riguarda unicamente il fabbricato ad uso albergo denominato "Grand Hotel" distinto al C.F. del Comune di Riccione al foglio 11 part. 293 **sub 62**.
Alla sezione D della nota si legge:
Si è proceduto al Pignoramento Immobiliare sull'Immobile di proprietà della [REDACTED] [REDACTED]. La eventuale erronea ed incompleta descrizione del bene non costituisce motivo di eccezione per la validità del Pignoramento, che si intende esteso ad eventuali frutti, ampliamenti, accessioni e pertinenze, adiacenze, dipendenze, nuove costruzioni e, in una parola, su tutto quanto sorge o che sia in seguito introdotto o nella descritta proprietà.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62) e

Quanto ai beni di cui al punto B. (Terreni, area a parcheggio, bar)

- **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, oltre ai beni oggetto della presente, anche tutti gli altri beni facenti parte del complesso immobiliare denominato "Grand Hotel" ovvero tutti i subalterni della particella 293.

- **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, oltre ai beni oggetto della presente, anche tutti gli altri beni facenti parte del complesso immobiliare denominato "Grand Hotel" ovvero tutti i subalterni della particella 293.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

COSTI CANCELLAZIONE:

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di € 1.540,00 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	/	€ 35,00	€ 35,00
Ipoteca Volontaria	10.000.000	/	€ 35,00	€ 35,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Pignoramento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Concordato prev.	/	/	€ 294,00	€ 294,00
Sentenza Fallimento	/	/	€ 294,00	€ 294,00
TOTALE				€ 1.540,00

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 11/05/2025 sono allegati al n. 03.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

Premessa: sul fabbricato e su porzione dell'area di pertinenza (sub 64 parte) è trascritto **Vincolo di Tutela Diretto, Tutela ex art. 1 L. 1089/1939 D.D.G. del 02/04/1999, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004** e su restante porzione dell'area di pertinenza (sub 64 parte) è trascritto **Vincolo di Tutela Indiretto, Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 D.D.G. del 02/04/1999, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004**, pertanto qualsiasi intervento edilizio si volesse attuare sul fabbricato, sia all'esterno (facciate) che all'interno, così come sull'area di pertinenza, dovrà essere sottoposto ed ottenere il parere favorevole della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.

Rispetto agli ultimi titoli edilizi agli atti, **COMUNICAZIONE EDILIZIA ART. 26 (L.47/'85) n. 953/1990 e AUTORIZZAZIONE EDILIZIA M.S. n. 24/1992** (per quanto riguarda il solo piano terra), si sono rilevate **difformità a tutti i piani** del fabbricato, come di seguito specificato:

PIANO INTERRATO/SEMITERRATO: in corrispondenza della dispensa centrale lato Viale Gramsci, è stata realizzata una rampa pedonale di accesso dall'esterno e la finestra è stata trasformata in portafinestra (dim. 1,30x1,73).

PIANO RIALZATO/AMMEZZATO: la cucina è adibita a celle frigo. E' stato costruito un vano tecnico ad essa adiacente, lato viale Rismondo, delle dimensioni di circa mq. 8,85, allo stato semigrezzo, con accesso dall'esterno.

PIANO TERRA: sulla scala di accesso lato Viale Gramsci, che presenta 4 alzate anziché 3, è stata installata una pensilina a sbalzo, con struttura metallica e copertura rigida, sorretta da tiranti ancorati alla muratura portante. Lungo il corridoio di ingresso da Viale Gramsci, sono state tamponate alcune porte e modificata la disposizione interna di alcuni ambienti (es. realizzazione di rip. nella scala di servizio, ampliato il w.c. nel guardaroba, demolite alcune porzioni di tramezzature). Nel corridoio, tra la sala riunioni e la scala di servizio è presente una grande porta vetrata che taglia il corridoio in due porzioni, realizzata in legno e vetro a tutta altezza (h. 5,14 m).

E' stata costruita una scala aperta/scoperta a due rampe simmetriche in aderenza alla facciata lato Viale Rismondo, e i vani adibiti ad anti, w.c., celle frigo, sono stati demoliti e trasformati in corridoio di ingresso e sono state realizzate delle aperture nella muratura portante. Porzione della cucina in fondo al nuovo ingresso è stata modificata e trasformata in office. In gran parte del vano cucina adiacente allo spogliatoio, sono stati realizzati servizi igienici, accessibili alcuni dallo spogliatoio ed alcuni direttamente dalla cucina. Sono state inoltre modificate alcune aperture. Nella saletta posta tra la cucina e il pranzo, sono state demolite due gradinate e ne è stata costruita una nuova in corrispondenza del varco esistente con la saletta lato Rimini. I vani dietro al bar adibiti a retro e a ripostiglio sono stati modificati andando a creare un unico retro ed un corridoio di collegamento tra il bar e il pranzo. Nella modifica sono state demolite porzioni, seppur piccole, di muratura portante.

Su porzione del terrazzo, in corrispondenza dell'ingresso principale, è installata una struttura in ferro (attualmente non coperta).

Nella corte dietro la cucina è stato innalzato un muro con forma a "L" alto circa m. 3,10.

PIANO PRIMO: la Suite nn. 115-116 posta di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stondati a due teste e sono stati modificati gli ingressi dei bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, è stato diviso in corrispondenza allo sbarco degli ascensori, con l'installazione di porte tagliafuoco. Il w.c. in aderenza all'ascensore è stato diviso in due vani, uno adibito a ripostiglio con accesso dal corridoio e uno a bagno a servizio della suite n. 125.

In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 121-122-123. La camera 122 è stata resa indipendente rispetto alla camera 123. In quest'ultima, il bagno è stato rimpicciolito con la creazione di una zona vestibolo. Il bagno della camera 124 è stato ampliato a discapito del ripostiglio con accesso dal corridoio. Nella camera 126 il bagno è stato allargato con demolizione dell'anti. Il w.c. della Suite 127 è stato diviso in due vani di cui uno con accesso dall'attiguo vano guardaroba. I due anti e w.c. tra la camera 151 e il guardaroba numerato con il 150 sono stati demoliti e solo in parte ricostruiti ad uso bagno per la camera 151. In corrispondenza della camera 110 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. I bagni delle camere 108 e 109 sono stati ampliati a discapito delle superfici delle camere. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nelle camere 152 e 154 sono stati demoliti i piccoli anti. La parte terminale del corridoio lato Viale Rismondo è stata inglobata nella attuale camera 101; al suo interno sono state demolite alcune pareti e apportate modifiche alle tramezzature della camera e del bagno.

Tutte le camere che si affacciano sul corridoio lato viale Gramsci (nn. 119,120,121,122,123,124,125), oltre ad altre, sono in fase di ristrutturazione. Nella maggior parte dei bagni è presente un nuovo rivestimento, in alcuni casi, considerato lo spessore, pare applicato sopra a quelli originali. La maggior parte dei bagni presenta un dislivello a livello del solaio (n. 1 gradino).

Gli infissi originali in legno delle finestre/portefinestre che si affacciano sul terrazzo lato mare, oltre ad altri di alcuni bagni del piano primo, sono stati sostituiti con nuovi infissi. In alcune suite/camere la moquette è stata sostituita con pavimentazione in laminato tipo legno. Nella maggior parte delle camere e lungo tutti i corridoi sono stati realizzati controsoffitti per il passaggio degli impianti.

PIANO SECONDO: la Suite nn. 215-216 posta di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stondati a due teste e sono stati modificati gli ingressi dei bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, è stato diviso in corrispondenza allo sbarco dagli ascensori con l'installazione di porte tagliafuoco. Il w.c. in aderenza all'ascensore è stato diviso in due vani, uno adibito a ripostiglio con accesso dal corridoio e uno a bagno a servizio della suite n. 225. In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 221-222-223 così come nel corridoio lato Viale Rismondi andando a costituire vano di ingresso alla camera 201. In corrispondenza della camera 210 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. I bagni delle camere 208 e 209 sono stati ampliati a discapito delle superfici delle camere. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nella camera 252 il ripostiglio è stato trasformato in angolo cottura. Nella camera 254 è stato demolito il piccolo anti. Tutte le camere che si affacciano sui corridoi a destra e sinistra della scalinata sono completamente da ristrutturare; in alcune di esse sono in corso lavori nei bagni con la rimozione di cementine originali (vedi stanza 226). Le camere dell'ala lato Rimini, sono in parte ristrutturate ed utilizzate. In alcune camere, nei bagni e lungo tutti i corridoi sono stati realizzati controsoffitti per il passaggio degli impianti.

PIANO TERZO: la camera/suite (n. 315-316) di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stondati a due teste e sono stati modificati gli ingressi dei bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, in corrispondenza allo sbarco dagli ascensori, è stato diviso con l'installazione di porte tagliafuoco. In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 321-322-323. Anche nella parte terminale del corridoio lato Viale Rismondo è stata innalzata una parete andando a costituire vano di ingresso alla camera 300/356. In detta camera sono stati demoliti dei tramezzi e ricavata un'apertura nella muratura portante per consentire l'accesso al nuovo bagno; porzione di quello esistente è stato inglobato nella camera 355. In corrispondenza della camera 310 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. L'ingresso della camera 310 è stato suddiviso in disimpegno e due vestiboli di cui uno inglobato alla camera 311. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nelle camere 351 e 352 i bagni sono stati trasformati in angoli cottura. Nella suite 327 è stato realizzato un nuovo bagno a discapito del soggiorno ed il w.c. diviso in due vani di cui uno comunicante con il ripostiglio (350) in cui sono stati demoliti alcuni tramezzi. Nella maggior parte dei bagni è presente un dislivello (n. 1 gradino). Tutto il piano, ad esclusione della Suite 315/316, è completamente da ristrutturare. Sono presenti infiltrazioni su tutti i muri, distacchi di intonaco, muffe, porzioni di muratura aperte, porte divelte. Nella camera 321 è crollato porzione del solaio di copertura e nella camera 322 è del tutto assente. In alcune camere, nei bagni e lungo tutti i corridoi sono stati realizzati controsoffitti per il passaggio degli impianti.

PIANO QUARTO: la soffitta di maggior dimensione lato mare è stata divisa in due stanze di cui una non accessibile inoltre il solaio della soffitta ad esso adiacente è crollato. Il muro tra le due camere del personale poste al centro del corridoio è stato demolito ed attualmente è un'unica stanza. Il vano tecnico dell'ascensore di maggiori dimensioni, è occupato dall'ascensore stesso. Non sono rappresentati i pilastri nelle stanze lato sud-est. Sui muri a due teste delle due camere lato mare, sono state ricavate due aperture che permettono l'accesso ai vani soffitta in cui sono state innalzate delle pareti. Lo sgombero adiacente al guardaroba non è più esistente ed è divenuto terrazzo. Il piccolo vano tecnico di forma irregolare, è stato ampliato a discapito del terrazzo. Tutto il grande vano adibito a guardaroba, lavanderia, stireria (circa mq 254,60) accessibile dal terrazzo, è sprovvisto della copertura divenendo anch'esso un grande terrazzo ora rivestito con guaina impermeabilizzante. Tutto il piano è completamente da ristrutturare.

PIANO QUINTO/COPERTURA: non sono rappresentati i lucernai sulla falda lato nord-ovest, sud-ovest e nord-est. Sono rappresentate le falde di copertura dello sgombero e della lavanderia non più esistenti. La copertura del vano tecnico/ascensore verso Viale Gramsci, non presenta una copertura a due falde bensì a copertura piana.

FACCIAE DEL FABBRICATO: Le facciate si presentano in stato di degrado e necessitano di intervento di manutenzione straordinaria. Sono presenti fessurazioni, ferri scoperti, colonnine e lesene crepate.

PIAZZALE ESTERNO: La corte individuata con il sub 64 (BCNC ai subb 62, 111, 3) si presenta in scarso stato conservativo, in alcune sue parti è un deposito a cielo aperto. La porzione lato Cattolica è adibita a terrazzo dell'albergo Grand Hotel e a giardino, mentre quella lato Rimini è adibita a parcheggio. Sono presenti n. 4 passi carrabili per i quali **non sono state reperate autorizzazioni edilizie** né autorizzazioni rilasciate dalla Polizia Municipale.

SUB 90 (corte BCNC ai sub 61 e 62): oltre alla corte individuata con il sub 64, fa parte del compendio, ma **NON AD USO ESCLUSIVO**, bensì **corte BCNC** all'albergo e alla piscina (Cespite 6 di 6) anche il **SUB 90** (corte BCNC ai sub 61 piscina e sub 62 albergo Grand Hotel).

La corte **sub 90** sul posto non è individuata come indicata nell'Elaborato Planimetrico Catastale e neppure delimitata fisicamente da recinzione. In prossimità della piscina (sub 61), sono collocati gli impianti e le pompe a servizio di quest'ultima, posti in un **vano interrato NON INDIVIDUATO** negli elaborati di progetto.

Sono dislocati in ordine sparso vari GAZEBI, di dimensioni e forme differenti, alcuni realizzati con struttura in legno ed altri con struttura metallica, coperti con teli impermeabili in pvc, vetro o paglia. Non risultano in archivio pratiche ad essi relativi.

Si informa che, sebbene tali strutture ricadano in Attività di Edilizia Libera, poiché l'area è sottoposta a **Vincolo di Tutela Diretta**, per la loro installazione va richiesto apposito parere alla Soprintendenza.

In assenza di parere, come di fatto risultano, andrà depositata presso il SUE apposita pratica in sanatoria. Nel caso la Soprintendenza esprimesse parere NEGATIVO tutte le strutture dovranno essere rimosse e si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi a giardino.

PRECISAZIONI RELATIVE A TUTTE LE DIFFORMITA' RILEVATE:

In data 03/02/2025, a seguito di incontro con il tecnico Arch. DEL NISTA ALESSANDRA tenutosi a Ravenna presso la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini, è stato riferito quanto segue:

- 1) Sante il **Vincolo di Tutela Diretta**, non è possibile apportare alcuna modifica né al fabbricato né alle corti se non PREVIO DEPOSITO DEL PROGETTO a tutti gli Enti interessati (Comune, Vigili del Fuoco, Soprintendenza, ...) E RILASCIO di PARERE POSITIVO DELLA SOPRINTENDENZA.
- 2) Il fabbricato è vincolato sia in facciata che al suo interno a tutti i piani. Anche la sola tinteggiatura delle pareti esterne od interne necessita di parere
- 3) Quanto alle modifiche apportate e rilevate, ovvero modifica dei rivestimenti dei bagni, sostituzione di parte degli infissi esterni, demolizioni di parti di murature anche portanti, modifica dei pavimenti in alcune stanze con apposizione di laminato finto legno, realizzazione di nuove pareti sia in cartongesso che in muratura, realizzazione di cartongessi e qualsiasi altra modifica ivi non menzionata, tutte opere per le quali verrà fatta la **SEGNALAZIONE IN PROCURA**, la **SOPRINTENDENZA** effettuerà sopralluogo presso il compendio immobiliare, valuterà ogni singola trasformazione realizzata senza titolo e avrà facoltà di far fare dei saggi per verificare se lo stato dei luoghi possa essere ripristinato. Nel caso contrario procederà con la **QUANTIFICAZIONE ECONOMICA DEL DANNO**. La quantificazione del danno non può essere calcolata in questa fase ma solo dopo il sopralluogo della Soprintendenza ed in base alle decisioni ed indicazioni che questa detterà. Non sarà comunque possibile richiedere la Sanatoria dei materiali eliminati e non recuperabili (es. cementine, infissi in legno, ...)

Note:

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

-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.

Quanto ai beni di cui al punto B. (terreni, area a parcheggio, bar)

- PARTICELLA 3800 (PARCHEGGIO di mq catastali 5.630):

DALLA RICERCA EFFETTUATA DIRETTAMENTE ED UNICAMENTE DAI TECNICI DELL'UFFICIO S.U.E. DI RICCIONE NON SONO EMERSI TITOLI EDILIZI CHE LEGITTIMINO QUANTO REALIZZATO E AD OGGI ESISTENTE SULL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO A RASO SCOPERTO. Risulta tuttavia rilasciata dal Comune Licenza ad uso commerciale: pratica n. 04408520403 – 21.09.2023 – 1756 SCIA per sub ingresso in attività di autorimessa e relativi suoi allegati, in particolare il contratto di sub affitto di azienda – registrato all'Agenzia delle Entrate di Bologna al n.47953 – serie 11, che individua, al Foglio 11, Particella Mapp. 3800, cat. D/8 del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione, l'area adibita a parcheggio – oggetto del sub affitto. La [REDACTED] subentra in attività alla [REDACTED]

Non risultano depositati agli atti elaborati grafici che identificano l'area e relativo numero di posti auto.

Nella modulistica della Scia di subingresso al punto in cui il richiedente avrebbe dovuto dichiarare *attività già avviata con la SCIA/DIA/autorizzazione prot./n* viene indicato 0000, numero che non può essere stato attribuito con nessun protocollo. Inoltre **dichiara**, in relazione ai locali di attività, **di aver rispettato**: regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e di igiene e sanità, **i regolamenti edilizi e le norme urbanistiche nonché quelle relative alle destinazioni d'uso.**

Si segnala l'incongruenza tra l'assenza di titoli edilizi che legittimino l'uso dell'area a parcheggio e la Licenza rilasciata ad uso commerciale.

Nelle premesse dell'Atto di "Proroga e precisazione di diritto di superficie" del 02/02/1998, a firma Notaio Vincenzo Esposito di Tortona, rep. 17186/188912, (parti: Rag. [REDACTED] in qualità di Amm. Unico della SOC. [REDACTED] Sig. [REDACTED] in qualità di Amm. Unico della SOC. [REDACTED])

[REDACTED] le aree cedute in diritto di superficie sono così identificate: "... trattasi di aree di enti urbani e promiscui, ... più specificatamente:

- 1) *campi da tennis insistenti su parte del mappale 654 e 655*
- 2) *parcheggio insistente su una minima parte del mappale 654 e su parte del 655*
- 3) *impianto sportivo quale baby-golf e bar insistente su parte del mappale 655 e sul mappale 839 e mappale 2321 per l'unica unità immobiliare di categoria E/9 insistente su parte della particella 2321*

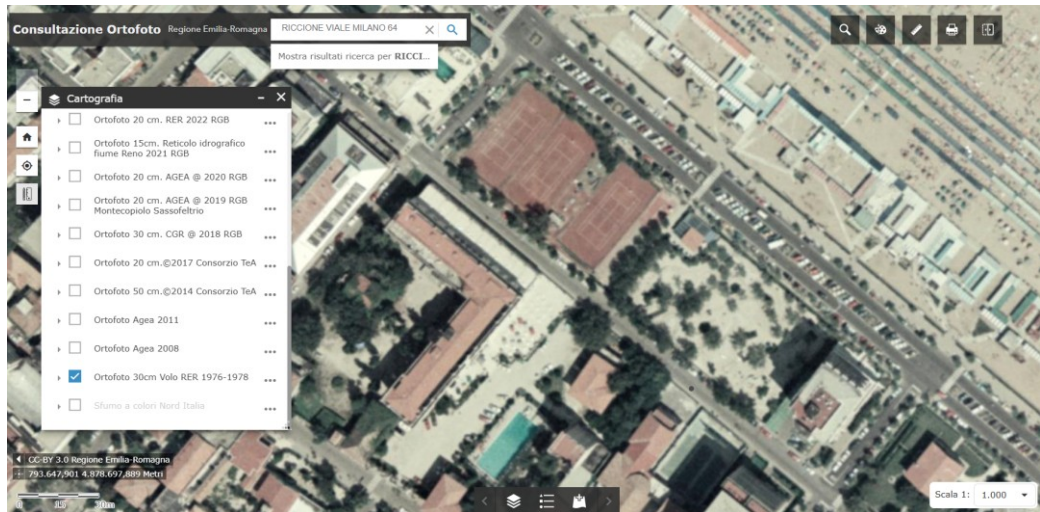
e che nel C.D.U. ad esso allegato, **rilasciato il 29/01/1998**, venivano certificate le prescrizioni urbanistiche relative all'area (particelle 654, 655, 839) ovvero:

-STRUMENTO URBANISTICO IN VIGORE P.R.G./V e successive varianti:

destinazione urbanistica: zona a verde pubblico e attrezzato

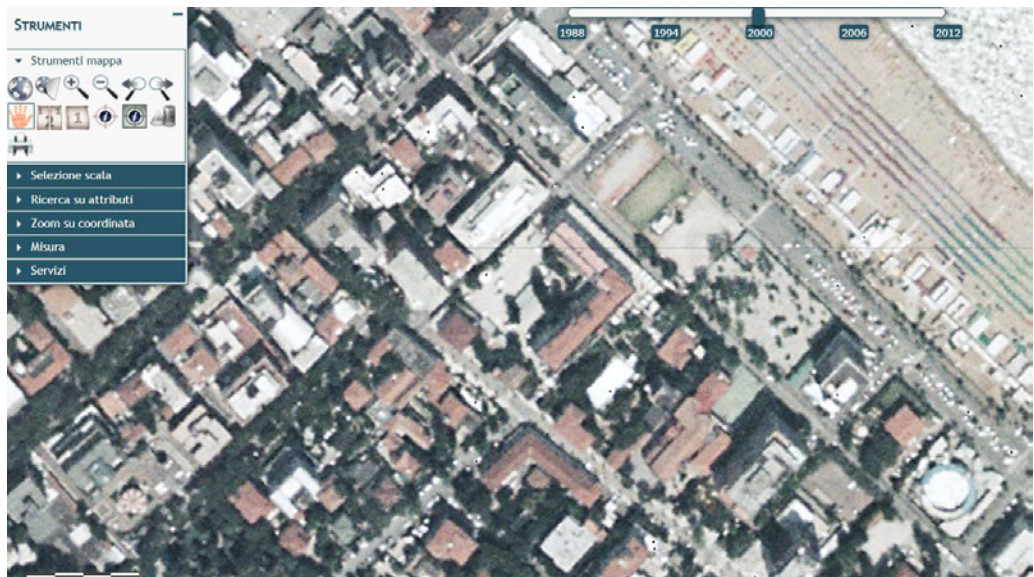
-STRUMENTO URBANISTICO variante specifica a mare destinazione urbanistica: aree a verde pubblico attrezzato con sottostanti parcheggi

Si allegano alcune **FOTOGRAFIE STORICHE** datate, utili ai fini della visibilità delle trasformazioni attuate sull'area nel corso degli anni:

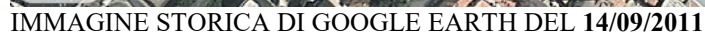


ORTOFOTO VOLO RER 1976-1978 (AREA ADIBITA A CAMPI DA TENNIS E BABY GOLD)

Le attività insediate, campi da tennis e Baby golf con bar nella sua conformazione originale, sono state autorizzate con Licenze edilizie degli anni '50 e '60.



ORTOFOTO ANNO 2000 (AREA IN FASE DI TRASFORMAZIONE)



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

Nel PRG dell'85 – Azzonamento settore a mare della ferrovia, l'intera area, ovvero tutte le odierne particelle (3800, 3803, 3801, 3804, 2321, 654), erano identificate con retinatura corrispondente a zone per servizi pubblici di quartiere: **verde pubblico e attrezzato**. L'area non era inserita nel territorio urbanizzato ovvero nelle zone omogenee A e B. Sia nel vecchio strumento urbanistico (PRG) che in quello attuale (RUE) l'area si trova **dentro ai 300 mt dalla linea di battigia** pertanto **assoggettata al VINCOLO PAESAGGISTICO ovvero qualsiasi intervento deve e doveva ottenere il parere della Soprintendenza**. Non sono stati reperiti all'interno della documentazione generale esaminata, fornita dai tecnici dell'Archivio comunale, i progetti in riferimento al cambio d'uso dell'intera area da verde attrezzato a parcheggio. Non è stato reperito, relativamente al cambio d'uso, alcun parere rilasciato dalla Soprintendenza. Nell'area inoltre è presente un impianto di illuminazione che avrebbe potuto essere installato e realizzato solo sulla base di progetto redatto e depositato da tecnico abilitato agli organi competenti. Sono presenti 3 passi carrabili sulla particella 3800, uno innestato con la rotatoria e due prospicienti su Viale Milano. Solo quello lato Cattolica è stato legittimato con pratica edilizia, gli altri due ne sono privi. Si precisa che l'Autorizzazione rilasciata dalla Polizia municipale il 27/06/2012 sul passo carrabile lato Cattolica è decaduta in quanto non è stata pagata la tassa annuale relativa all'occupazione del suolo pubblico (Tosap).

- **PARTICELLA 3803 (porzione di rotatoria stradale di mq catastali 393)**
PARTICELLA 3801 (porzione di marciapiede stradale di mq catastali 3)
PARTICELLA 3804 (porzione di viabilità pubblica di mq catastali 3)

Queste particelle, ad oggi ancora intestate alla Soc. [REDACTED] di fatto costituiscono porzione di viabilità pubblica. Sono intercorse nel corso degli anni diverse comunicazioni tra la Soc. [REDACTED] proprietaria dell'area, la [REDACTED] in qualità di titolare del diritto di superficie per anni 99 (diritto risolto con atto del 2014) ed il Comune di Riccione ma l'esproprio di dette aree e relativo indennizzo non si sono mai perfezionati. Nel 2008 il Comune trasmetteva alla Soc. [REDACTED] in qualità di titolare del diritto di superficie per anni 99 e alla Soc. [REDACTED] in qualità di proprietaria dell'area, il seguente parere:

"Disponibilità di massima, rispetto alle quantità richieste, si rinvia ad un approfondimento al momento della presentazione del progetto".

Il tutto legato all'attuazione del Piano Particolareggiato ovvero alle opere di cui al P.C. 200/2000 per la realizzazione di parcheggio multipiano interrato (n. 3 piani). Il comune aveva fatto una stima sintetica di indennizzo, quest'ultimo mai perfezionato in quanto le opere di cui al P.C. 200/2000 (non rilasciato) non sono mai state attuate.

In data 03/06/2015 la Soc. [REDACTED] depositava con prot. n. 22155 "Richiesta di costituzione di diritto di superficie per l'utilizzo di porzione di fondo" ovvero dell'area attualmente occupata dalla rotatoria stradale. Detta richiesta non è mai stata perfezionata.

- **PARTICELLA 2321 SUB 1**

Il fabbricato ad uso bar e la corte di pertinenza risultano **NON CONFORMI**.

Porzione dell'attuale fabbricato (dimensioni circa di m. 6,00x6,30) è stato costruito con Licenza del 1960. In data 27/03/1986 è stata depositata domanda di Condono per sanatoria di ampliamento di cucina e tettoia. Non è stata ammessa la superficie con dicitura a veranda bensì come tenda retrattile. **Il Condono ad oggi non è stato rilasciato**. Rispetto al disegno del presente Condono, sono state riscontrate dalla sottoscritta in sede di rilievo, numerose difformità non legittimate e per la maggior parte non legittimabili. Il vano adibito a cassa è stato demolito a favore della superficie del portico. La tettoia sul retro è stata tamponata; il nuovo vano così costituito, è in parte adibito a cucina, in parte a retro ed in parte a w.c. per il personale. In corrispondenza della cucina sul fronte, è stato realizzato un piccolo portico. L'antibagno e il w.c. esistenti sono stati invertiti e resi ad uso della clientela, con accesso dal fronte sotto il pergolato. Tutta l'area individuata nel disegno del condono come copertura con tenda retrattile, di fatto costituisce un pergolato con struttura metallica e copertura con telo fisso. Sulla facciata prospiciente il Lungomare, la struttura è stata tamponata con infissi in pvc e vetro e struttura lignea.

Nella corte sono stati installati due gazebi uno di forma rettangolare (circa m. 7,00x5,00 h.2,73) ed uno quadrata (circa m. 4,70x4,70 h. da 2,26 a 2,80), realizzati con struttura metallica e copertura con telo in pvc non permeabile. La corte sul retro è stata rialzata di 3 gradini modificando il naturale andamento del terreno. Su tale porzione ricade il gazebo di forma quadrata e l'area adibita alla posa di tavoli e divanetti. Sono presenti anche altri tendaggi ma facilmente amovibili.

- Si precisa che l'immobile e la relativa corte ricadono nella linea dei 300 m. dalla battigia pertanto sono assoggettate al VINCOLO PAESAGGISTICO ovvero al parere della Soprintendenza.

PARTICELLA 654

Premesso che la [REDACTED] è proprietaria della sola area e non dei beni su di essa insistenti, il sedime della **corte NON è CONFORME** in quanto è stato ampliato a discapito della particella 3800 ed utilizzato come area per la posa di tavoli a servizio dell'attività sopra insediata.

La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di Fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o parti comuni, le distanze 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:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

Dal punto di vista catastale, rispetto all'ultima planimetria agli atti del 10/10/2008, prot. n. RN0144310, il fabbricato risulta **NON CONFORME** in quanto:

Piano interrato/seminterrato: in corrispondenza della dispensa centrale lato Viale Gramsci, è stata realizzata una rampa pedonale di accesso dall'esterno e la finestra è stata trasformata in portafinestra (dim. 1,30x1,73).

Piano rialzato/ammezzato: la cucina è adibita a celle frigo. E' stato costruito un vano tecnico ad essa adiacente delle dimensioni di circa mq. 8,85 con accesso dall'esterno.

Piano terra: sulla scala di accesso lato Viale Gramsci, che presenta 4 alzate anziché 3, è stata installata una pensilina a sbalzo, con struttura metallica e copertura rigida, sorretta da tiranti ancorati alla muratura portante. Lungo il corridoio di ingresso da Viale Gramsci, sono state tamponate alcune porte e modificata la disposizione interna di alcuni ambienti (es. realizzazione di rip. nella scala di servizio, ampliato il w.c. nel guardaroba, demolite alcune tramezzature). Nel corridoio, tra la sala riunioni e la scala di servizio è presente una grande porta vetrata che taglia il corridoio in due porzioni, realizzata in legno e vetro a tutta altezza.

Sono state apportate modifiche nell'ingresso ristorante lato Viale Rismondo con realizzazione di aperture nella muratura portante. La parete della cucina in fondo all'ingresso del ristorante è stata modificata e trasformata in office. Non è rappresentata la scala esterna scoperta di accesso al guardaroba sull'angolo del fabbricato tra Viale Gramsci e viale Rismondo. Su porzione del terrazzo, in corrispondenza dell'ingresso principale, è installata una struttura in ferro (attualmente non coperta). Nella corte dietro la cucina è stato innalzato un muro con forma a "L" alto circa m. 3,10. Non sono rappresentati al centro delle 3 sale da pranzo i pilastri tondi della struttura.

Piano primo: la camera/suite (n. 115-116) di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stoncati a due teste e sono stati modificati i bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, in corrispondenza allo sbarco degli ascensori, è stato diviso con l'installazione di porte tagliafuoco. Il w.c. in aderenza all'ascensore è stato diviso in due vani, uno adibito a ripostiglio con accesso dal corridoio e uno a bagno a servizio della suite n. 125. In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 121-122-123. In corrispondenza della camera 110 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. I bagni delle camere 108 e 109 sono stati ampliati a discapito delle superfici delle camere. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nelle camere 152 e 153 i bagni sono stati trasformati in ripostigli. Nella maggior parte dei bagni è presente un dislivello (n. 1 gradino)

Piano secondo: la camera/suite (n. 215-216) di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stoncati a due teste e sono stati modificati i bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, in corrispondenza allo sbarco dagli ascensori, è stato diviso con l'installazione di porte tagliafuoco. Il w.c. in aderenza all'ascensore è stato diviso in due vani, uno adibito a ripostiglio con accesso dal corridoio e uno a bagno a servizio della suite n. 225. In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 221-222-223 così come nel corridoio lato Viale Rismondi andando a costituire vano di ingresso alla camera 201. In corrispondenza della camera 210 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. I bagni delle camere 208 e 209 sono stati ampliati a discapito delle superfici delle camere. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nelle camere 252 e 253 i bagni sono stati trasformati in ripostigli. Nella maggior parte dei bagni è presente un dislivello (n. 1 gradino)

Piano terzo: la camera/suite (n. 315-316) di fronte alla scalinata è stata ampliata a discapito del corridoio, con la demolizione dei muri stoncati a due teste e sono stati modificati i bagni. Il corridoio a destra e sinistra rispetto all'arrivo della scalinata, in corrispondenza allo sbarco dagli ascensori, è stato diviso con l'installazione di porte tagliafuoco. In fondo al corridoio lato Viale Gramsci, è stato realizzato un vano adibito a disimpegno a servizio delle camere 321-322-323 così come nel corridoio lato Viale Rismondi andando a costituire vano di ingresso alla camera 300/356. In corrispondenza della camera 310 e ad essa collegato, porzione del corridoio è stato trasformato in soggiorno/suite. I bagni delle camere 208 e 209 sono stati ampliati a discapito delle superfici delle camere. L'ingresso della camera 310 è stato suddiviso in dis. e due vestiboli di cui uno inglobato alla camera 311. Sono state tamponate alcune aperture lungo i corridoi. Nelle camere 352 e 353 i bagni sono stati trasformati in angoli cottura. Nella maggior parte dei bagni è presente un dislivello (n. 1 gradino)

Piano quarto: le due camere in fondo al corridoio lato Viale Gramsci sono di fatto delle soffitte data anche l'esigua altezza; quella di maggiore dimensione è stata divisa in due stanze di cui una non accessibile inoltre il solaio della camera/soffitta lato Via Rismondi è crollato. Il muro tra le due camere del personale poste al centro del corridoio è stato demolito ed attualmente è un'unica stanza. Il vano tecnico dell'ascensore di maggiori dimensioni, è occupato dall'ascensore stesso. Non sono rappresentati i pilastri nelle stanze lato sud-est. Sui muri a due teste delle due camere lato mare, sono state ricavate due aperture che permettono l'accesso ai vani soffitta in cui sono stati innalzate delle pareti. Lo sgombero adiacente al guardaroba non è più esistente ed è divenuto terrazzo. Il piccolo vano tecnico di forma irregolare, è stato ampliato a discapito del terrazzo. Tutto il grande vano guardaroba (circa mq 254,60) accessibile dal terrazzo, è sprovvisto della copertura divenendo anch'esso un grande terrazzo.

Piano quinto/copertura: non sono rappresentati i lucernai sulla falda lato nord-ovest, sud-ovest e nord-est. Sono rappresentate le falde di copertura dello sgombero e della lavanderia non più esistenti. La copertura del vano tecnico/ascensore verso Viale Gramsci, non presenta una copertura a due falde bensì a copertura piana.

Nel **Quadro dimostrativo dei subalterni**, non è rappresentato il dehor-terrazzo dell'albergo al piano terra, come di fatto presente nella planimetria catastale del 10/10/2008 prot. n. RN 0144310, ricadente su gran parte della corte lato Cattolica individuata con il sub 64.

Quanto al **sub 90** (corte BCNC ai **sub 61 piscina** oggetto di pignoramento RGE 1/20 e 62 albergo Grand Hotel) **risulta NON CONFORME**:

la perimetrazione del **sub 90** sul posto non è individuata come indicata nell'Elaborato Planimetrico Catastale e neppure delimitata fisicamente da recinzione. In prossimità della piscina sub 61, non oggetto della presente, sono collocati gli impianti e le pompe, posti in un **vano interrato NON INDIVIDUATO** in planimetria.

Dislocati in ordine sparso sono presenti alcuni gazebi, diversi per tipologia, dimensione e materiali, anch'essi non individuati in mappa.

Quanto ai beni di cui al punto B. (terreni, area a parcheggio, bar)

Dal punto di vista catastale:

- la **particella 3800** risulta **NON CONFORME** in quanto porzione dell'area a confine con Via Rismondo e con la particella 654, in planimetria adibita a posti auto scoperti, è delimitata da blocchi in tufo e fioriere in cemento ed utilizzata come area per la posa dei tavoli del Chiosco ricadente sulla particella 654. Inoltre il blocco della cassa automatica, posto a ridosso della recinzione della particella 2321, è coperto con precaria struttura metallica ad arco e copertura in plexiglas. Nella corte in aderenza al confine con l'Hotel Abner's e il Lungomare è collocato un prefabbricato in lamiera così come in corrispondenza della muretta di confine con la particella 2321 ve ne è uno ulteriore.

- le **particelle 3801 e 3804** **NON** sono **IDENTIFICABILI** in quanto di fatto costituiscono porzione di marciapiede pubblico/strada

- la **particella 3803** è allibrata come **FU D ACCERT** ovvero **Fabbricato Urbano da accertare**. Tale categoria è temporanea e richiede il passaggio alla qualità definitiva "ente urbano" con allineamento tra C.T. e C.F.

- la **particella 654** risulta **NON CONFORME**. La corte è stata ampliata a discapito della particella 3800, è delimitata da blocchi in tufo e fioriere in cemento ed utilizzata come area per la posa dei tavoli a servizio del Chiosco.

- il fabbricato individuato con la **particella 2321 sub 1** risulta **NON CONFORME**. Lungo il fronte che si affaccia sul Lungomare Repubblica a destra del portico e sul fianco destro a confine con la particella 3800, in allineamento con il portico presente sul retro, è stata costruita una struttura precaria in parte in legno, in parte in ferro ed in parte con infissi in pvc, atta a creare un pergolato con copertura in telo sorretta da verghe in ferro.

Nella **corte** sono stati installati due gazebi uno di forma rettangolare (circa m. 7,00x5,00 h.2,73) ed uno quadrata (circa m. 4,70x4,70 h. da 2,26 a 2,80), realizzati con struttura metallica e copertura con telo in pvc. La corte sul retro è stata rialzata di 3 gradini rispetto al naturale andamento del terreno. Il vano individuato come dispensa e deposito bottigliame è di fatto una cucina così come il vano adibito a retro adiacente al portico.

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:

Quanto al bene di cui al punto A. (Albergo sub 62)

6.1 Attuali proprietari:

- [REDACTED] (attuale sede in Rimini, precedente sede in Tortona e Milano) proprietario dal 01/02/1960 all'attualità in forza di Atto di Compravendita a firma di Dott. Guasti Alessandro in data 01/02/1960 al rep. n. 46228 racc. n. 17720, trascritto a Rimini in data 25/02/1960 al reg. part. n. 1655 da poteri del [REDACTED]

6.2 Precedenti proprietari:

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

Quanto ai beni di cui al punto B. (terreni, aree a parcheggio, bar)

6.3 Attuali proprietari:

- [REDACTED] (attuale sede in Rimini, precedente sede in Tortona e Milano) proprietario dal 05/05/1970 all'attualità in forza di Atto di Compravendita del 05/05/1970 a firma di Notaio Giuseppe De Carli di Milano in data 05/05/1970 al rep. n. 104618, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Forlì in data 11/06/1970 al reg. gen. 8501, reg. part. n. 6095 da poteri [REDACTED]

6.4 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietari dal 08/12/1960 al 05/05/1970 in forza di Successione in morte di [REDACTED] deceduto a Milano l' 8 dicembre [REDACTED]

Quanto alla particella 654 dal 16/11/2016 C.T. e C.F.

6.5 Attuali proprietari:

- [REDACTED] (attuale sede in Rimini, precedente sede in Tortona e Milano) proprietà per l'area per 1/1 dal 16/11/2016 all'attualità in forza di Frazionamento del 10/11/2016 e Costituzione del 16/11/2016
La Soc. [REDACTED] era già proprietaria del terreno nella sua conformazione originaria dal 05/05/1970 (vedi punto 6.3)

- [REDACTED] (sede in Riccione) proprietà superficiaria per 1/1 dal 06/08/2020 all'attualità in forza di Cessioni di quote di Società in nome collettivo e modifica dei patti sociali a firma Notaio Parisio Alberto rep. 5144 del 06/08/2020 registrato a Bologna il 03/09/2020 al n. 35466 serie 1T.
Al punto 6) del presente atto si legge:
*... La Società è proprietaria del manufatto ad uso rivendita di prodotti alimentari di mq. 13,75 (superficie di vendita mq. 10, superficie di servizi mq. 3,75), insistente sull'area, ad uso parcheggio, di proprietà della [REDACTED] sita in Riccione e ubicata tra Viale Milano e Viale Lungomare della Repubblica, della superficie di 60 mq, distinta al C.T. del detto Comune al foglio 11, mappale 654, a partita 1.
In relazione a tale manufatto, costruito in lamiera e pertanto perfettamente amovibile, il Comune di Riccione ha, fin dal 2007, consentito un uso precario quale chiosco per la rivendita di prodotti alimentari, rilasciando a tal fine la relativa autorizzazione al commercio. ...*

6.6 Precedenti proprietari:

- [REDACTED] proprietà superficiaria per 1/1 dal 16/11/2016 al 06/08/2020 in forza di Atto costitutivo di Società in nome collettivo a firma Notaio Luigi Ortolani di Riccione rep. 97041 racc. 15422 del 12/01/2009 e contemporanea Cessione di quota sociale a firma Notaio Luigi Ortolani di Riccione rep. 97042 racc. 15423

Il signor [REDACTED] a completa copertura della quota di capitale sottoscritta, conferisce nella costituita società, per la quale accettano gli altri soci, l'azienda di sua proprietà corrente in Riccione, Lungomare della Repubblica n.2, avente per oggetto l'attività di commercio ambulante di alimenti e bevande, iscritta presso il Registro delle Imprese di Rimini con Codice Fiscale [REDACTED], costituita dalla piena proprietà di beni mobili, attrezzature e avviamento commerciale, ...

Note: si precisa che la data sopra indicata "dal 16/11/2016" corrisponde alla data di costituzione ovvero inserimento al Catasto Fabbricati dell'immobile prima di allora non identificato.

7.PRATICHE EDILIZIE:

QUANTO AL BENE DI CUI AL PUNTO A. (ALBERGO SUB 62)

- **PROGETTO n. 96/1928, prot. costr. n. 93, rilasciato in data 15 settembre 1928.** Pratica presentata dal [REDACTED] in data 13 settembre 1921, prot. n. 23, per la "costruzione di un fabbricato ad uso albergo".
- **PROGETTO n. 160/1937 rilasciato in data 27 novembre 1937.** Pratica presentata dal Comm. [REDACTED] in data 22 novembre 1937 per "ampliamento del fabbricato ad uso albergo".
- **PROGETTO n. 170 del 1937** (progetto citato nell'elenco dei precedenti edilizi agli atti, ma non vi è copia in archivio)
- **ABITABILITA' n. 52/1938** La presente Abitabilità è riportata nell'elenco sintetico delle Abitabilità del 1938 ma non è stato possibile trarne copia in quanto non presente in archivio
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 7706 (L. 47/'85) rilasciata in data 17/02/2023.** Domanda di Condonò Edilizio presentata in data 31/12/1986 al prot. spec. n. 7706/86, dalla Soc. [REDACTED]
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA M.S. n. 36/1986.** Pratica presentata da [REDACTED] Amm.ce della Soc. [REDACTED] in data 05/09/1986, prot 18397, rilasciata il 13/10/1986 per "ristrutturazioni interne ai piani terra, primo, secondo e terzo"
- **COMUNICAZIONE EDILIZIA ART. 26 (L.47/'85) n. 348/1987 per OPERE INTERNE.** Pratica presentata da [REDACTED] in data 09/04/1987, prot 9144, per interventi ai piani terra, primo, secondo, terzo.
- **COMUNICAZIONE EDILIZIA ART. 26 (L.47/'85) n. 776/1989 per OPERE INTERNE.**
- **COMUNICAZIONE EDILIZIA ART. 26 (L.47/'85) n. 953/1990 per OPERE INTERNE.** Pratica presentata da [REDACTED] in data 09/03/1990, prot 6258, per interventi esterni ed interni a tutti i piani
- **AUTORIZZAZIONE EDILIZIA M.S. n. 24/1992.** Pratica presentata da [REDACTED] in data 04/02/1992, prot 3028, rilasciata il 17/02/1992 per "demolizione di pareti interne anche portanti, modifiche al piano terra con realizzazione di sala congressi e centro massaggi"
- **CILA n. 56/2021, prot. gen. n. 11603, del 15/02/2021.** Pratica presentata da [REDACTED] per demolizione Cabina Enel piano terra

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

PRATICHE VIGILI DEL FUOCO

- **PARERE Favorevole Condizionato n. 25337**, prot. n. 5934/97/P del 30/09/1997. Pratica presentata da [REDACTED] per la Soc. [REDACTED] Le Grand Hotel
- **VALUTAZIONE PROGETTO n. 25337** del 27/03/2025. Istanza depositata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Leg. Rapp. della Soc. [REDACTED] "relativa all'attività turistico alberghiera con capacità superiore a 100 posti letto"

NOTE: Precisazione in merito alla pratica n. 25337/25 visionata dalla sottoscritta:

In data 27/03/2025 è stata depositata dal Sig. [REDACTED] in qualità di Legale Rappresentante della Soc. [REDACTED] una richiesta di "VALUTAZIONE PROGETTO" in riferimento ai piani seminterrato, terra, primo e secondo del fabbricato ad uso albergo denominato "Grand Hotel".

Premesso che il Parere dei Vigili del Fuoco non costituisce un titolo edilizio e che per attuare qualsiasi intervento occorre depositare la pratica edilizia in Comune, pratica strutturale ovvero Autorizzazione della Soprintendenza stante il Vincolo Diretto cui è sottoposto il fabbricato, si relaziona quanto riscontrato dalla sottoscritta, erroneamente rappresentato nei disegni o scritto nella relazione dal Geom. Penzi Fabio, tecnico che ha redatto e firmato la pratica:

PIANO TERRA/RIALZATO:

-nel corridoio, in corrispondenza della scala B, non è rappresentata l'attuale porta in legno e vetro a tutta altezza (h. m. 5 circa) che separa la parte dell'ingresso rispetto al corridoio che conduce al Bureau e che rappresenta un ostacolo per le vie di fuga

-tutte le uscite di sicurezza (US) sono rappresentate con apertura verso l'esterno ma le attuali porte si aprono tutte verso l'interno quindi di fatto non conformi

-la zona della cucina di mq 20,46 evidenziata con colore rosso nel disegno, presenta diversa distribuzione e aperture sia verso l'ingresso ristorante (mq 25,98) sia verso il disimpegno tra le due salette inoltre la zona individuata come lavaggio è di fatto uno spazio adibito a celle frigo;

-sul sedime della nuova "scala C", posta nel progetto in aderenza al muro della zona lavaggio (in realtà celle frigo) è presente al piano ammezzato un vano tecnico allo stato semigrezzo con pareti in laterizio a vista e copertura con pannelli leggeri non rappresentato nel disegno e al piano sottostrada è presente la C.T.. Per installare la scala in questa posizione occorrerà demolire entrambe le porzioni dei fabbricati. Non risulta nulla di tutto questo nella pratica di Valutazione Progetto.

PIANO PRIMO

-il muro della suite posta di fronte alla scala A, che viene evidenziato con colore rosso, di fatto sul posto è ben diverso rispetto a quanto rappresentato. Sono state demolite le porzioni ad arco del muro a due teste (da verificare se portanti!) ed il nuovo muro è in linea con quello del corridoio. La camera risulta pertanto di maggiori dimensioni avendo inglobato anche porzione di detto corridoio. L'impianto di allarme incendio come rappresentato nel disegno ricadrebbe all'interno della camera e non nel disimpegno comune;

-le porzioni terminali di tutti i corridoi, lato v.le Milano (ALA 2), lato v.le Gramsci (ALA 3) e lato Rimini (ALA 1), sono stati trasformati in nuovi vani annessi alle camere ad essi adiacenti ma non sono rappresentate nel disegno;

-la disposizione interna di alcune camere e bagni è differente nello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato così come non sono correttamente rappresentate le bucature di alcuni vani porta;

-nel corridoio lato Rimini viene individuata nel progetto la NUOVA VIA DI ESODO che sbarca sulla copertura piana sottostante da cui si raggiunge la NUOVA SCALA C. Nello stato di fatto detta copertura non è accessibile ovvero non praticabile, non costituisce un terrazzo calpestabile ed infatti è priva di parapetti. Occorrerà pertanto verificare preventivamente l'idoneità strutturale di tale solaio di copertura.

PIANO SECONDO

-il muro della suite posta di fronte alla scala A, che viene evidenziato con colore rosso, di fatto è ben diverso rispetto a quanto rappresentato. Sono state demolite le porzioni ad arco del muro a due teste (da verificare se portanti) ed il nuovo muro è in linea con quello del corridoio. La camera risulta pertanto di maggiori dimensioni avendo inglobato anche porzione di detto corridoio. L'impianto di allarme incendio come rappresentato nel disegno ricadrebbe all'interno della camera e non nel disimpegno comune;

-la disposizione interna di alcune camere e bagni è differente nello stato di fatto rispetto a quanto rappresentato così come non sono correttamente rappresentate le bucatore di alcuni vani porta;

Infine, sebbene il piano terzo e quarto non siano oggetto di valutazione, quanto rappresentato non è conforme a quanto esistente come già evidenziato per i piani sottostanti (primo e secondo) ed anche in riferimento ad altri vani (es. vano tecnico P.4°). Nella pianta della copertura è addirittura rappresentata tutta la porzione di sottotetto lato mare ad oggi non esistente.

Quanto alla RELAZIONE, al punto C è specificato che non saranno presenti alcun tipo di comunicazioni interne tra il piano secondo e i piani superiori ma in realtà gli attuali ascensori mettono in comunicazione tutti i piani. Andranno pertanto presi accorgimenti affinché si arrestino al secondo piano. Al punto D, comma 4-Corridoio, viene dichiarato che le PORTE delle camere SONO DOTATE di dispositivo di AUTOCHIUSURA, cosa non vera.

QUANTO AI BENI DI CUI AL PUNTO B. (TERRENI, AREA A PARCHEGGIO, BAR)

Foglio 11 Particella 2321 sub 1 (Bar "Paco Beach")

- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 59/1960**, prot. gen. 3173, **rilasciata il 07/03/1960**. Progetto presentato dal Sig. [REDACTED] per la "costruzione di manufatto in muratura di vani 2 al P.T. ad uso Bar e Servizi di un campo Baby Golf e realizzazione recinzione.
- **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n. 2916**. Domanda presentata in data 27/03/1986 da [REDACTED] (locatario) per la sanatoria di "costruzione di vano ad uso cucina e tettoia al piano terra; opere di cui alla tipologia 7. Il parere espresso è favorevole ad esclusione della veranda e del retro che sono stati ridefiniti rispettivamente in tenda retrattile e tettoia. In data 17/04/2019 è stata depositata integrazione con nuovo elaborato grafico dalla Soc. [REDACTED]

LA CONCESSIONE IN SANATORIA alla data della presente NON E' STATA RILASCIATA

Foglio 11 Particella 654 (Chiosco)

- **DIA n. 189/2010** prot.n. 16030 del 28/04/2010. Pratica presentata da Soc. [REDACTED] per "installazione insegna di esercizio" In questa pratica il fabbricato viene indicato con le seguenti dimensioni m. 5,70x2,45

Intera area particelle 3800, 3801, 3803, 3804, 654, 2321 (ex particelle 654,655, 839)

Sull'area tra Viale Milano e Lungomare della Repubblica, nella sua precedente identificazione catastale (particelle 654, 655, 839), negli anni '50 fu rilasciata **Licenza Edilizia n. 181/1955** per la costruzione di Campi da tennis con relativi servizi (su porzione dell'area) e nel '60 fu rilasciata **Licenza Edilizia n. 59/1960** per la costruzione di un manufatto in muratura ad uso bar e servizi (porzione dell'attuale Bar denominato Paco Beach, mappale 2321 sub 1) di un campo Baby Golf.

In data 7 settembre 2000 è stata stipulata "**CONVENZIONE EDILIZIA per l'attuazione del Piano Particolareggiato dell'arenile (Scheda Unità di Progettazione n. 23) sull'area Tennis-Baby Golf prospiciente il Grand Hotel**" tra il Comune di Riccione e il Sig. [REDACTED] per conto della Soc. "[REDACTED] S.r.l." (Atto Notaio Stefania Faetani rep. 7957/racc. 2049, trascritto a Rimini il 12/09/2000 al reg. part.- 7613). Aree soggette a Convenzione distinte al Foglio 11, mappali 654, 655, 839. (La stesura completa è all'allegato n. 04):

LE OPERE OGGETTO DI CONVENZIONE NON SONO STATE REALIZZATE. LA CONVENZIONE, COME RIPORTATO DALLA DIRIGENTE ALL'URBANISTICA DEL COMUNE DI RICCIONE in data 28/04/2025, NON HA POTUTO USUFRUIRE DELLE PROROGHE DI VALIDITÀ DEI PIANI ATTUATIVI CHE SI SONO SUCCEDETE DAL 2013 IN POI, E PERTANTO RISULTA SCADUTA NEL 2010.

In data 06/10/2000 è stato depositato, con prot. n. 35426, il **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 200/2000** a nome Sig. [REDACTED] per conto della Soc. "[REDACTED] S.r.l." per la **COSTRUZIONE DI PARCHEGGIO MULTIPIANO INTERRATO SU TRE PIANI** tra Lungomare, Via Rismondi, Via Milano, in attuazione al Piano Particolareggiato dell'Arenile Unità di progettazione n. 23. In data 08/07/2004 è stata depositata dal Sig. [REDACTED] per conto della Soc. "[REDACTED] S.r.l." **RICHIESTA DI RIESAME**. La richiesta è stata accolta con parere condizionato e notificata al Sig. Angioni il 27/10/2004 che avrebbe dovuto integrare quanto richiesto dall'amministrazione entro 60gg. Le integrazioni non sono pervenute al Comune e il **Permesso NON E' STATO RILASCIATO**.

Nel tempo poi l'area è stata trasformata, ad esclusione delle attuali particelle 654 e 2321, in **PARCHEGGIO a raso scoperto. DALLA RICERCA EFFETTUATA UNICAMENTE DAI TECNICI DELL'UFFICIO SUE DI RICCIONE NON SONO EMERSI TITOLI EDILIZI CHE LEGITTIMINO QUANTO REALIZZATO E AD OGGI ESISTENTE SULL'AREA.**

In data 12/07/2012 è stata depositata **DIA n. 219/2012**, prot. n. 24648, dal Sig. [REDACTED] (Leg. Rappr. della Soc. [REDACTED] per l'apertura su Viale Milano di un passo carrabile in area destinata a parcheggio (su mappale 839).

N.B.:

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

[REDACTED]

DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 24/2025, rilasciato in data 22/04/2025, è allegato al n. 04

Nel R.U.E (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente, Variante approvata con Delibera di C.C. n° 38 del 20/12/2018 pubblicata sul BURERT n° 25 del 23/01/2019, l'immobile è identificato nella zona **Act6** - **Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede.**

TAVOLE:

- RUE - TAV. 1F

- RUE TV 0002 PTCP Vincoli e prescrizioni della Tavola B

- RUE TV 0003 PTCP Vincoli e prescrizioni della Tavola C

- RUE TV 0005 PTCP Vincoli e prescrizioni della Tavola E

- RUE TV 0007 PSC Tavola 1: - fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità - fasce di rispetto dalle infrastrutture tecnologiche ed attrezzature - rispetti da impianti fissi per il trasporto e la distribuzione di energia elettrica e per le telecomunicazioni - reticolo idrografico secondario

- RUE TV 0008 PSC Tavola 2: Tutele di beni ambientali e paesaggistici

- RUE TV 0009 PSC Tavola 2: Tutele di beni storico-culturali

- RUE TAVOLA DEI VINCOLI

NORME:

TUTELE DEI BENI STORICO-CULTURALI E TESTIMONIALI

Art. 2.14 - Immobili di interesse storico architettonico

1. Il PSC individua nella Tav. 2, gli immobili di interesse storico architettonico, e precisamente:

a) i seguenti immobili in quanto tutelati con specifica disposizione ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n.42/2004:

-
- edifici ed aree pertinenziali del "Grand Hotel e Grattacielo";
-

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

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

1. **Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio.** Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 2.15 la disciplina d'intervento edilizio è definita in rapporto alla classificazione delle diverse unità edilizie in categorie e sottocategorie di tutela. I tipi di intervento effettuabili, definiti al Capo 1.5, sono applicabili nei limiti del rispetto delle finalità e modalità di intervento indicate per ciascuna categoria e sottocategoria di tutela.

2. **Categoria 1:** comprende le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici; vi sono comprese anche le unità edilizie incluse fra i "beni culturali" di cui alla Parte Seconda, Titolo I, Capo I del D.Lgs. n° 42/2004 (beni tutelati dalla Soprintendenza per i beni Architettonici), indipendentemente dalla classificazione operata dal presente RUE.

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

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

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

10. *Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:*

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

11. I tipi di intervento edilizio effettuabili, nel rispetto delle finalità e limitazioni di cui al precedente comma, sono:

- **MO, MS, RS, RRC, CD, D limitatamente alle superfetazioni;**

L'intervento **RS** può dare luogo ad incrementi della sagoma nei soli seguenti casi:

- ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
- costruzione di nuovi collegamenti verticali fuori dalla sagoma dell'edificio, esclusivamente nel caso in cui ciò sia indispensabile ai fini della sicurezza in relazione ad una destinazione dell'immobile ad ospitare funzioni pubbliche;

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

12 bis. 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

- SCHEDA 10 – AREA PARCHEGGI GRAND'HOTEL

In tale area, il RUE, riconferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (Sue) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel Piano Particolareggiato dell'Arenile (Unità di progettazione n° 23) sull'area tennis, Baby golf prospiciente il Grand Hotel di Riccione approvato con delibera di C.C. n° 45 del 12/04/1999.

Il PP, dalla data di adozione del presente RUE e fino alla data di scadenza della convenzione del PP stesso, può essere sottoposto a varianti che non comportino incrementi della potenzialità edificatoria e non comportino diminuzioni della superficie permeabile complessiva.

NOTE:

Con mail del 28/04/2025 la Dirigente all'Urbanistica del Comune di Riccione, in risposta al quesito sottoposto in sede di incontro avvenuto presso la sede comunale, precisa che:

"In relazione alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 07/09/2000, di durata decennale, si informa che la stessa non ha potuto usufruire delle proroghe di validità dei Piani Attuativi che si sono succedute dal 2013 in poi, e pertanto risulta scaduta nel 2010.

In riferimento alla normativa urbanistica vigente sull'area in esame, si richiama quanto previsto all'art. 4.3.11, scheda 10, del RUE: "In tale area, il RUE, riconferma i contenuti, le previsioni urbanistiche, le modalità di attuazione, gli allineamenti, le tipologie edilizie, gli interventi ammessi, gli incrementi della Superficie utile edificabile (Sue) (vedi art. 1.3.23) previsti e le prescrizioni di zona contenute nel Piano Particolareggiato dell'Arenile (Unità di progettazione n° 23) sull'area tennis, Baby golf prospiciente il Grand Hotel di Riccione approvato con delibera di C.C. n° 45 del 12/04/1999."

Dato atto che la Convenzione originariamente sottoscritta è scaduta, l'attuazione delle suddette previsioni urbanistiche risulta attualmente non ammessa, in quanto ai sensi dell'art.4 comma 7 della L.R. 24/2017, fino all'approvazione del PUG possono essere attuati unicamente gli strumenti urbanistici attuativi approvati in data antecedente all'entrata in vigore della LR 24/2017, e convenzionati entro il 31/12/2023."

Descrizione ALBERGO di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **ALBERGO** denominato **Grand Hotel** sito in Riccione, Viale A. Gramsci n. 23

L'edificio è stato costruito nel 1928 e successivamente ampliato nel 1937.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Piano seminterrato (dispense, ct, mensa)	Sup. reale lorda	363,00	0,50	181,50
Piano ammezzato (celle frigo)	Sup. reale lorda	43,00	1,00	43,00
Piano Terra (zona giorno)	Sup. reale lorda	1.956,00	1,00	1.956,00
Piano Terra (dehors)	Sup. reale lorda	644,00	0,10	<u>64,40</u>
				2.020,40
Piano 1° (camere e servizi)	Sup. reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00
Piano 1° (terrazzi)	Sup. reale lorda	498,40	0,50	249,20
Piano 1° (balconi)	Sup. reale lorda	12,79	0,50	<u>6,39</u>
				1.655,59
Piano 2° (camere e servizi)	Sup. reale lorda	1.400,00	1,00	1.400,00
Piano 2° (balconi)	Sup. reale lorda	39,09	0,50	<u>19,54</u>

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

contro [REDACTED]

				1.419,54
Piano 3° (camere e servizi)	Sup. reale lorda	1.354,00	1,00	1.354,00
Piano 3° (logge)	Sup. reale lorda	45,00	0,50	22,50
				1.376,50
Piano 4° (camere personale e servizi)	Sup. reale lorda	571,00	1,00	571,00
Piano 4° (terrazzi)	Sup. reale lorda	486,30	0,30	145,89
Piano 4° (soffitte+vano tec.)	Sup. reale lorda	157,00	0,30	47,10
				763,99
Sup. reale lorda				7.460,52

Le superfici equivalenti riportate in tabella sono a mero titolo informativo in quanto la valutazione del bene si baserà sul valore attribuito a Camera e/o a suite.

Caratteristiche descrittive:

L'albergo, di remota costruzione, la prima ala risale al 1929 e la seconda al 1937, si presenta nel complesso in stato di DEGRADO escluso il piano terra e gran parte del piano primo che si presentano rispettivamente in buono e discreto stato. Esternamente il fabbricato, necessita di manutenzione, sono infatti presenti fessurazioni importanti; lesene, colonne, balconi, balaustre presentano in vari punti distacchi di materiale, di intonaci e ferri scoperti. Gli infissi, a tutti i piani, ad esclusione di quelli sostituiti nella facciata del piano primo lato mare ed in alcuni bagni, sono in legno e si presentano in pessimo stato conservativo.

Il piano terra internamente si presenta in buono stato di manutenzione eccetto alcune stanze di servizio che necessiterebbero di manutenzione. Solo le camere/suite del piano primo (non tutte) e poche altre ai piani superiori si presentano in discreto stato di manutenzione, tutte le altre sono completamente da ristrutturare. I piani terzo adibito a camere per la clientela e quarto adibito a camere per il personale, sono completamente ammalorati a causa anche di abbondanti infiltrazioni avvenute in tempi passati. Al quarto piano, tutto il sottotetto lato mare una volta adibito a lavanderia-stireria-guardaroba, oggi si presenta come un grande terrazzo in quanto la copertura non è più presente.

Ai piani superiori si accede oltre che da sontuosa scalinata, tramite due ascensori posti uno alla destra e uno alla sinistra della stessa, per i quali non è stata reperita idonea certificazione di impianto.

I certificati di conformità e/o di rispondenza, relativi all'impianto elettrico, idrico/sanitario, termico, ascensore, non sono allegati in nessuna delle pratiche edilizie presenti agli atti e neppure sono stati forniti dalla Proprietà.

Il locale individuato con il sub 3 (cabina Enel BCNC a tutti i sub della particella 293), già adibito a **cabina di consegna dell'energia in media tensione, non è più utilizzato dalla società ENEL** dal momento in cui la fornitura elettrica in media tensione è stata cessata. L'area cortilizia dell'immobile, da Viale Rismondo fino al vano tecnico (ex cabina Enel) è attraversata da linee elettriche 15 kV in cavo interrato, che a suo tempo alimentavano la suddetta cabina e che adesso, comunque, fanno ancora parte della rete di distribuzione dell'energia di ENEL e quindi sono regolarmente in esercizio.

Di fatto oggi la Cabina Enel è un vano tecnico contenente l'impianto ad uso privato. Il contatore del gas e la centrale termica si trovano nel piazzale sul retro del fabbricato in cui sono collocati anche altri macchinari e boiler ad uso esclusivo dell'Albergo.

Nella corte (lato piscina) individuata con il sub 64 si trovano i contatori dell'acqua in pozzetto interrato. 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 nette ALBERGO sub 62 (come da RILIEVO)		
Locali al P.S1		Sup. netta
Corridoi, Dis., Frigo, C.T., Dispense, Mensa personale	18.85+12.05+12.10+55.45+23.70+13.95+18.40+12.85+24.25+18.25+12.85+45.60	268,30
Locali al P. Ammezzato		Sup. netta
Celle frigo, c.t., cucina	3.60+14.25+9.75+8.85	36,45
Locali al PIANO TERRA		Sup. netta
Ingressi, Sala congressi, Direzione, Segreterie, Bureau Centro massaggi Anti w.c., scale, guardaroba, autoclave, ascensori, soggiorni, bar, sala tv, rip, sale ristorante, cucina, office, terrazzo, guardaroba, dehors		1.622,10 + 644 dehors
Locali al PIANO 1°		Sup. netta
Scale, Corridoi, Rip., guardaroba	38.35+1.80+56.15+16.00+10.10+139.25+4.20+9.75	275,60
Suite n. 115-116	Soggiorno 19.45, camera 13.15, bagno 3.95, dis. 1.70, rip. 1.65, camera 13.25, dis. 1.65, rip. 1.70, bagno 3.80, balcone 3.75	64,05
Suite n. 101 (comunicante con la camera 155)	Soggiorno 26.75, camera 15.10, bagno 4.30, dis. 0.85, vestibolo 1.45, dis. 1.00, balconcino 0.28	49,73
Camera n. 102	Dis. 1.50, Camera 16.15, Bagno 3.60	21,25
Camera n. 103 (comunicante con la camera 104)	Dis. 1.75, Camera 16.30, Bagno 3.50	21,55
Camera n. 104 (comunicante con la camera 103)	Dis. 2.10, Camera 16.90, Bagno 3.90	22,90
Camera n. 105 (comunicante con la camera 106)	Dis 2.00, Camera 17.30, Bagno 3.80	23,10
Camera n. 106 (comunicante con la camera 105)	Dis. 1.65, Camera 17.10, Bagno 4.00	22,75
Suite n. 107	Soggiorno 14.85, Dis. 1.50, Camera 15.25, Bagno 4.30	35,90
Camera n. 108	Dis. 1.40, Rip. 0.95, Camera 14.55, Bagno 3.55	20,45
Suite n. 109	Soggiorno 14.70, camera 12.30, bagno 4.60, vestibolo 1.40	33,00
Suite n. 110	Dis. 1.30, camera 18.90, soggiorno 14.15, bagno 5.05	39,40
Terrazzo (mare)		383,40
Nota bene: Tutte le camere e suite dalla 101 alla 110 hanno accesso all'ampio terrazzo, non delimitato da separè tra una camera e l'altra, affacciato sul mare.		
Camera n. 111	Dis. 2.30, camera 14.25, bagno 4.00	20,55
Suite n. 112	Dis. 1.35, bagno 4.20, soggiorno 12.60, camera 18.60, 2 balconcini 0.55+0.55	37,85
Camera n. 114	Dis. 1.45, camera 12.00, bagno 3.70, balconcino 0.55	17,70

Suite n. 126	Soggiorno 10.75, Camera 12.70, Bagno 4.30	27,75
Junior suite n. 127	Soggiorno 11.65, Camera 15.35, Bagno 3.20	30,20
Terrazzo (retro)		82,90
Nota bene: Le camere 126 e 127 hanno accesso all'ampio terrazzo, non delimitato da separè tra una camera e l'altra, affacciato verso Viale Rismondo.		
Guardaroba n. 150	Guardaroba 18.90, bagno 3.50	22,40
Suite n. 151	Soggiorno 14.20, camera 12.60, bagno 3.50, rip. 1.95	32,25
Suite n. 152	Soggiorno 13.90, camera 14.20, bagno 5.20, dis. 1.15, rip. 1.95	36,40
Camera n. 153	Dis. 1.40, camera 14.75, bagno 4.85	21,00
Camera n. 154	Dis. 1.15, camera 14.55, bagno 6.00	21,70
Camera n. 155	Dis. 1.70, camera 16.35, bagno 5.35	23,40
Junior suite n. 125	Dis. 3.80, soggiorno 14.45, bagno 5.75, camera 14.44, 2 balconcini 0.50+0.50	43,24
Camera n. 124	Camera 14.45, bagno 5.90, balconcino 0.50	20,85
Camera n. 121	Dis. 2.35, camera 12.85, bagno 4.30	19,50
Camera n. 122	Dis. 2.95, camera 12.75, bagno 4.35	20,05
Camera n. 123	Camera 17.50, vestibolo 4.65, bagno 6.00	28,15
Suite n. 120	Dis. 1.35, bagno .60, soggiorno 15.00, camera 17.95	38,90
Suite n. 119	Dis. 1.25, bagno 4.10, soggiorno 11.85, camera 18.20, 2 balconcini 0.55+0.55	36,50
Camera n. 118	Dis. 1.20, bagno 3.95, camera 11.75, balconcino 0.55	17,45

Locali al PIANO 2°		Superfici nette
Scale, corridoi, rip., locali di servizio, guardaroba	37.80+1.90+56.20+16.20+10.00+86.60+11.15+4.10+5.15+52.00+10.35+1.05	283,18
Suite n. 215-216	Soggiorno 19.55, camera 13.55, bagno 3.90, dis. 1.70, rip. 1.70, camera 13.25, dis. 1.80, rip. 1.65, bagno 4.15, balconi 0.45+0.45+0.40	62,55
Suite n. 201 (comunicante con le camere 255-202)	Ing. 8.90, dis. 1.05, soggiorno 15.65, vestibolo 1.20, cottura, 1.10, dis. 1.65, camera 16.80, bagno 3.95, balconi 0.10+0.40	50,80
Camera n. 202 (comunicante con la suite 201)	Dis. 1.95, camera 16.25, bagno 3.70, balcone 0.25	22,15
Camera n. 203 (collegata alla 204)	Dis. 1.75, camera 16.45, bagno 3.65, balcone 0.25	22,10
Camera n. 204 (collegata alla 203)	Dis. 2.15, camera 16.90, bagno 3.90, balcone 0.40	23,35
Camera n. 205 (collegata alla 206)	Dis. 1.70, camera 17.35, bagno 3.95, balcone 0.95	23,95
Camera n. 206 (collegata alla 205)	Dis. 1.70, camera 17.20, bagno 4.35, balconi 0.95+0.95	25,15
Suite n. 207	Soggiorno 13.50, camera 16.40, dis. 1.45, bagno 4.15, balconi 0.95+0.95	37,40
Suite n. 251	Soggiorno 14.10, rip. 2.10, camera 12.65, dis. 2.25, bagno 4.80, balcone 1.05	36,95
Suite n. 252	Soggiorno 13.70, ang. cott. 2.10, dis. 1.25, camera 14.00, bagno 5.30, balconi 1.05+1.05	38,45
Camera n. 253	Dis. 1.20, camera 14.75, bagno 5.00, balcone 1.05	22,00
Camera n. 254	Dis. 1.35, camera 15.10, bagno 5.90	22,35
Camera n. 255 (comunicante con la suite 201)	Dis. 1.85, camera 15.50, rip. 1.00, bagno 5.55	23,90
Camera n. 208	Dis. 1.40, camera 14.80, bagno 3.50, balcone 0.40	19,74
Suite n. 209 (collegata alla 210)	Soggiorno 14.70, camera 11.90, vestibolo 1.10, bagno 4.50	32,20
Suite n. 210 (collegata alla 209)	Soggiorno 19.35, camera 14.25, dis. 1.35, bagno 5.10, balconi 0.40+0.40+0.40	41,25
Camera n. 211	Dis. 2.25, camera 14.35, bagno 4.25, balcone 0.40	21,25
Suite n. 212	Dis. 1.35, soggiorno 12.90, camera 18.80, bagno 4.15, balconi 1.15+1.15	39,50
Camera n. 214	Dis. 1.30, camera 12.50, bagno 3.65, balcone 1.15	18,60
Junior Suite n. 226	Soggiorno 11.20, camera 12.90, bagno 4.30, balcone 1.10	29,50
Suite n. 227	Soggiorno 11.55, camera 15.40, bagno 6.75, balconi 1.10+1.10	35,90
Camera n. 218	Dis. 1.20, camera 11.75, bagno 4.10, balcone 1.15	18,20
Suite n. 219 (comunicante con la suite 220)	Dis. 1.25, soggiorno 12.10, camera 18.35, bagno 4.30, balconi 1.15+1.15	38,30
Suite n. 220 (comunicante con la suite 219)	Dis. 1.30, soggiorno 14.80, camera 18.15, bagno 4.70, balconi 0.20+0.20	39,35
Camera n. 221	Dis. 2.45, camera 12.95, bagno 4.50, balcone 0.20	20,10
Camera n. 222 (comunicante con la suite 223)	Dis. 2.50, camera 12.70, bagno 4.45	19,65
Camera n. 223 (comunicante con la suite 222)	Camera 18.00, bagno 5.75, vestibolo 4.75	28,50
Camera n. 224	Camera 14.65, bagno 5.90, balcone 1.10	21,65
Suite n. 225	Soggiorno 14.60, camera 14.55, dis. 3.80, bagno 5.90, balconi 1.10+1.10	41,05

Locali al PIANO 3°		Superfici nette
Corridoi, scale, rip., guard.	38.70+55.00+17.20+10.00+8.35+87.90+5.00+55.20+10.50	287,85
Suite n. 315-316	Soggiorno 19.40, camera 13.80, bagno 3.85, dis. 1.65, rip. 1.70, camera 13.45, dis. 1.75, rip. 1.70, bagno 4.25	61,55
Junior Suite n. 300/356	Ingr. 5.65, camera 19.30, bagno 3.20	28,15
Camera n. 301 (collegata alla 302)	Dis. 1.60, camera 17.85, bagno 4.50	23,95
Camera n. 302 (collegata alla 301)	Dis. 1.90, camera 16.80, bagno 3.85	22,55
Camera n. 303 (collegata alla 304)	Dis. 1.75, camera 16.75, bagno 3.50	22,00
Camera n. 304 (collegata alla 303)	Dis. 2.20, camera 16.70, bagno 3.85	22,75
Camera n. 305 (collegata alla 306)	Dis. 1.70, camera 13.40, bagno 3.50	18,60
Camera n. 306 (collegata alla 305)	Dis. 1.70, camera 13.35, bagno 4.30	19,35
Junior suite n. 307	Soggiorno 11.75, camera 13.15, dis. 1.35, bagno 3.65	29,90
Loggia		12,45
Nota bene: Le camere 305, 306, 307 hanno accesso alla loggia, non delimitata da separè tra una camera e l'altra, affacciata verso Viale Milano ovvero vista mare.		
Suite n. 351	Soggiorno 13.80, ang. cott. 2.75, camera 12.80, dis. 2.20, bagno 5.00	36,55
Suite n. 352	Soggiorno 14.75, ang. cott. 2.50, camera 14.25, dis. 1.25, bagno 5.60	38,35
Camera n. 353	Dis. 1.10, camera 15.15, bagno 5.15	21,40
Camera n. 354	Dis. 1.25, camera 15.45, bagno 6.10	22,80
Camera n. 355	Camera 17.00, bagno 3.90	20,90
Camera n. 308	Dis. 1.35, camera 16.30, bagno 2.45	20,10
Suite n. 309 (collegata alla 310)	Soggiorno 15.20, camera 14.25, vestibolo 1.25, bagno 2.40	33,10
Suite n. 310 (collegata alla 309)	Dis. 1.55, camera 13.80, vestibolo 1.40, soggiorno 14.75, dis. 1.25, bagno 4.50	37,25
Camera n. 311	Dis. 2.10, camera 13.80, vestibolo 1.35, bagno 4.15	21,40
Suite n. 312	Dis. 1.25, soggiorno 8.85, camera 14.35, bagno 4.15	28,60
Camera n. 314	Dis. 1.15, camera 8.85, bagno 2.30	12,30
Loggia		11,00
Nota bene: Le camere 312 e 314 hanno accesso alla loggia, non delimitata da separè tra una camera e l'altra, affacciata verso la piscina e il parco.		
Suite n. 326	Soggiorno 11.40, camera 12.60, bagno 3.85	27,85
Junior Suite n. 327 (collegata al locale di servizio n. 350)	Soggiorno 9.30, camera 15.00, bagno 3.55	27,85
Locale di Servizio n.350 (collegato alla Junior Suite n. 327)	Locale di servizio 14.00, dis. 3.00, bagno 3.40	20,40
Camera n. 318	Dis. 1.20, camera 9.35, bagno 2.45	13,00
Suite n. 319	Soggiorno 8.40, dis. 1.30, camera 14.80, bagno 3.85	28,35
Loggia		11,00

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

Nota bene: Le camere 318 e 319 hanno accesso alla loggia, non delimitata da separè tra una camera e l'altra, affacciata verso la piscina e il parco.

Suite n. 320	Dis. 1.50, soggiorno 15.00, camera 18.15, bagno 4.75	39,40
Camera n. 321	Dis. 2.15, camera 13.00, bagno 5.05	20,20
Camera n. 322	Dis. 3.10, camera 13.00, bagno 4.70	20,80
Camera n. 323	Camera 17.80, bagno 11.10	28,90
Camera n. 324	Camera 15.00, bagno 6.50	21,50
Suite n. 325	Soggiorno 14.80, camera 14.85, bagno 3	33,35
Locali al PIANO 4°		Superfici nette
Terrazzo (affaccio verso Viale Milano) stato di fatto a causa del crollo del sottotetto		254,60
Terrazzo (affaccio verso viale Gramsci)		179,90
Sottotetti		/
Camera pers. 1		14,05
Camera pers. 2		11,95
Camera pers. 3		8,90
Camera pers. 4		9,15
Camera pers. 5		9,00
Camera pers. 6		17,35
Camera pers. 7		8,80
Camera pers. 8		8,80
Camera pers. 9	Camera 15.20, bagno 3.50	18,70
Camera pers. 10	Camera 22,95, bagno 2.95	25,90
Camera pers. 11		15,00
Camera pers. 12		16,00
Camera pers. 13	Camera 16.65, bagno 3.35	20,00
Camera pers. 14	Camera 8.80, bagno 2.20	11,00
Camera pers. 15		9,30
Camera pers. 16		9,15
Camera pers. 17		14,70
Camera pers. 18		11,40
Camera pers. 19		7,00
Camera pers. 20	Camera 10.85, bagno 2.45	13,30
Camera pers. 21		10,65
Camera pers. 22		10,85
Camera pers. 23		13,35
Camera pers. 24		11,80
Camera pers. 25		10,75
Camera pers. 26	Camera 9.30, bagno 2.70	12,00
Bagni comuni	2.10+1.95+2.75+3.55+4.30	14,65
Corridoi, vani tecnici, scale, guardaroba, imp.	17.85+8.30+10.00+31.20+37.90+2.60+7.65+5.90+6.95	128,35

Le fotografie sono allegate al numero 01.

Quanto alla DIMENSIONE DELLE CAMERE, delle SUITE e JUNIOR SUITE, si è verificato e trovato riscontro nella **Legge Regionale 28 luglio 2004, n. 16** che disciplina le strutture ricettive dirette all'ospitalità, ovvero Legge che disciplina l'apertura, la classificazione, e gli obblighi connessi alla gestione delle strutture ricettive dirette all'ospitalità a fini turistici e nella successiva **Delibera n. 916/2007 ad integrazione dell'art. 3, comma 2 della L.R. 16/04 di cui all'ALLEGATO "A"** ovvero "Requisiti e standard strutturali per l'esercizio delle strutture ricettive alberghiere e delle relative specificazioni tipologiche aggiuntive"

Si riporta di seguito uno stralcio con la definizione delle camere e dei servizi igienici:

Superfici, cubature minime e capacità ricettiva

Alle strutture ricettive alberghiere si applicano in materia di superfici e cubature minime i seguenti parametri.

Superfici Camere (tutte le dimensioni date sono al netto dei bagni):

a) omissis

b) *Strutture già esistenti alla data di pubblicazione del presente atto.*

E' consentito il mantenimento delle superfici esistenti purché non inferiori a:

- 6 mq per le camere singole; 10,5 mq per le camere doppie per alberghi ad 1-2-3 stelle;

- 6,5 mq per le stanze singole; 11,50 mq per le camere doppie per alberghi 3s e 4 stelle;

- 9 mq per le camere ad un posto letto, 14 mq per le camere a due posti letto per le strutture 4s e 5 stelle; Le superfici delle stanze possono essere ridotte nelle misure di cui alla lettera b) in caso di esercizi alberghieri in attività che prevedano l'installazione di bagni privati in camere che ne sono sprovviste. **Junior suite** Dimensione minima per due posti letto (1,2,3 stelle): 18 mq; 4-5 stelle: 20 mq;

Suite (ivi compresi eventuali disimpegni) Dimensione minima per due posti letto (1,2,3,3s stelle): 23 mq.; 4s-5 stelle: 28 mq.;

Unità abitative con uso cucina dimensioni valide per alberghi ed R.T.A.:

Per strutture già esistenti

Ad un posto letto - (1,2,3,3s stelle) 16 mq., (4,4s,5 stelle) 20 mq.

A due posti letto - (1,2,3,3s stelle) 20 mq., (4,4s,5 stelle) 24 mq.

A tre posti letto - (1,2,3,3s stelle) 22 mq., (4,4s,5 stelle) 28 mq.

A quattro posti letto -(1,2,3,3s stelle)24 mq., (4,4s,5 stelle) 34 mq.

Dimensione dei servizi igienici e requisiti

I bagni di nuova costruzione a servizio degli alloggi devono essere dotati di: lavabo, vaso, bidet e vasca o doccia, possono essere divisi anche in più locali, in ogni caso vaso e bidet devono essere nello stesso locale. La dimensione dei bagni deve essere di almeno 3 mq. per le strutture ricettive fino a 3 stelle superior e di 4 mq per le strutture a 4, 4s o 5 stelle.

In caso di servizi igienici già esistenti alla data di pubblicazione del presente atto l'adeguamento è obbligatorio solo in concomitanza con gli interventi edilizi che li concernono, quando si tratta di ristrutturazione radicale.

Le superfici dei bagni possono essere ridotte purché non inferiori a 2,5 mq. per le strutture fino a tre stelle superior, 3 mq. per le strutture a 4 stelle, 3,5 mq. per le strutture a 4 stelle superior e 5 stelle, in caso di esercizi alberghieri in attività che prevedano l'installazione di bagni privati in camere che ne sono sprovviste, ovvero in caso di ristrutturazione radicale di alberghi esistenti in centri storici o alberghi esistenti in edifici di valore storico artistico-architettonico che per problematiche di tipo tecnico architettonico non possono rispettare i parametri per le nuove strutture, previo parere favorevole delle autorità competenti.

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL CESPITE 1:

8.1 Criterio di stima:

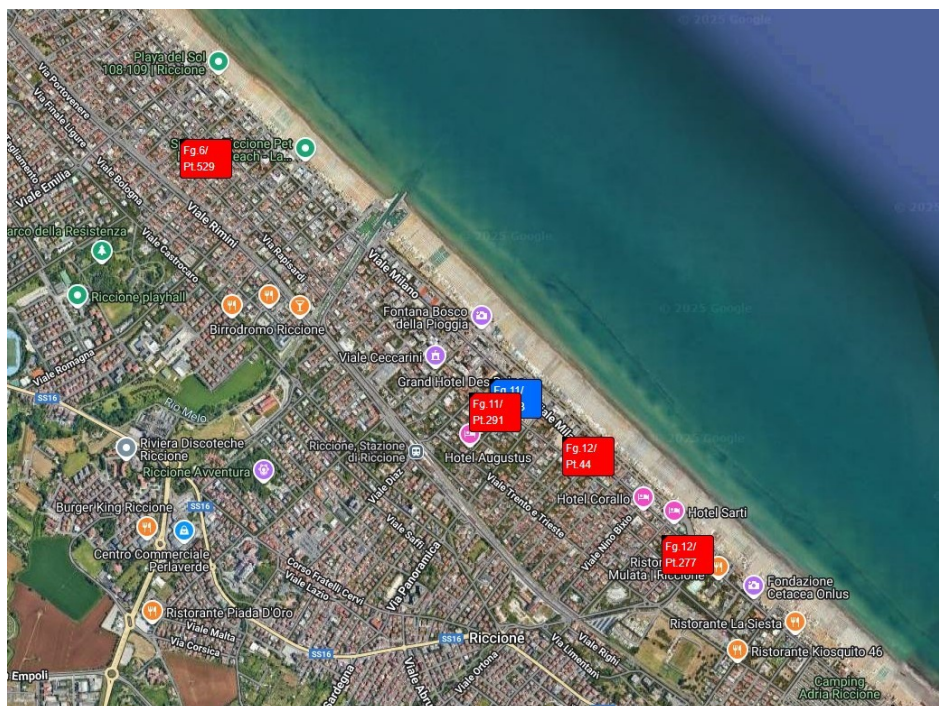
La presente stima viene svolta sulla base della metodologia sintetico comparativa, avendo svolto l'indagine del mercato secondo le fonti di seguito precisate.

Ai fini della stima dell'**ALBERGO**, l'indagine del mercato della zona è stata condotta presso l'archivio dei Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame inizialmente la zona a sud del porto e successivamente, dato lo scarso numero di compravendite rilevate nonostante l'ampiezza del periodo esplorato (gennaio 2020 – novembre 2024 ultimo disponibile), estesa nella fascia litoranea a nord del porto.

Dall'indagine sono emersi quattro atti di compravendita riepilogati nella tabella che segue.

data atto	nome	catasto	prezzo	camere	€/camera	anno	stelle
31/03/2023	Hotel Montebello	F6-529	930.000,00 €	21	44.285,71 €	1953	2
07/09/2020	Hotel Vienna Touring	F12-44	2.200.000,00 €	22	100.000,00 €	1936	4
25/10/2023	Hotel Eden	F11-291	1.500.000,00 €	30	50.000,00 €	ante 1967	2
28/01/2022	Hotel San Martino	F12 - 277	1.060.000,00 €	27	39.259,26 €	ante 1967	2

L'immagine che segue, elaborazione estratta da Formaps, mostra la posizione dei comparabili (etichette rosse) rispetto al *subject* (etichetta blu)



Indirizzi e dati catastali dei comparabili sono riportati nella tabella che segue

nome	indirizzo	catasto
Hotel Montebello	Via Tasso 97 angolo Spontini	F6-529
Hotel Vienna Touring	Viale Gramsci 79	F12-44
Hotel Eden	Viale Gramsci 36	F11-291
Hotel San Martino	Viale San Martino 5	F12 - 277

Le compravendite storiche sono state successivamente integrate dall'indagine eseguita attraverso i più diffusi portali nel mercato delle offerte, che si rivelano alquanto più copiose rispetto alle trattative positivamente concluse, evidenziando così un mercato caratterizzato da una domanda limitata. Gli alberghi offerti in vendita individuati nell'indagine sono riportati nella tabella seguente, ove sono ordinati, in ordine decrescente, in funzione del valore unitario della camera.

ubicazione	stelle	prezzo	stanze	€/camera	mq	€/mq
Abissinia	4	8.900.000,00 €	78	114.102,56 €	3500	2.542,86 €
porto	3	3.000.000,00 €	35	85.714,29 €		
Viale D'Annunzio	3	3.500.000,00 €	45	77.777,78 €	2200	1.590,91 €
Riccione Alba	3	2.600.000,00 €	42	61.904,76 €	n.p.	
via Da Verazzano	2	1.500.000,00 €	30	50.000,00 €	1400	1.071,43 €
viale Dante	3	2.250.000,00 €	45	50.000,00 €	1700	1.323,53 €
viale Cavalcanti	3	2.700.000,00 €	58	46.551,72 €	2000	1.350,00 €
Viale Dante 240	2	1.600.000,00 €	35	45.714,29 €	1400	1.142,86 €
Alba	3	890.000,00 €	22	40.454,55 €	800	1.112,50 €
Viale Tasso	2	1.200.000,00 €	30	40.000,00 €	1200	1.000,00 €
Alba mare	3	2.100.000,00 €	54	38.888,89 €	1350	1.555,56 €
non indicata	2	1.600.000,00 €	52	30.769,23 €	1700	941,18 €
Abissinia	n.p.	1.000.000,00 €	33	30.303,03 €	480	2.083,33 €

Entrambe le tabelle evidenziano concordemente che il valore unitario più elevato compete al più elevato standard dell'albergo (categoria 4 stelle), che in entrambi i comparabili considerati spuntano un valore a camera che supera i centomila Euro.

Un'ulteriore evidenza è che nel mercato prevalgono le strutture di piccole dimensioni, inferiori a 50 camere, una tipologia scarsamente remunerativa per il segmento di mercato caratterizzato da una domanda di tipo imprenditoriale che privilegia le strutture di grandi dimensioni o comunque suscettibili di essere trasformate secondo i moderni requisiti dell'accoglienza alberghiera.

I requisiti sopra esaminati (categoria superiore, dimensioni, suscettibilità ad adeguamento alla domanda della ricettività), sono presenti nell'albergo oggetto della presente relazione.

Ai fini della stima dell'AREA A MARE (particelle 3800, 654) attualmente adibita a parcheggio, l'indagine del mercato della zona è stata condotta presso l'archivio dei Valori dichiarati dell'Agenzia delle Entrate prendendo in esame compravendite dal 2022 ad oggi, nella fascia litoranea che si estende da Rimini sud a Misano Adriatico.

Dall'indagine sono emersi diversi atti di compravendita riepilogati nella tabella che segue.

comparabile	ubicazione	catasto	superficie	prezzo	€/mq
1 (parcheggio)	Rimini-Rivazzurra	F 111	16.694 mq	1.195.727,00 €	71,63
2 (campeggio)	Rimini-Miramare	F 125	46.990 mq	1.838.000,00 €	39,11
3 (Le Conchiglie spiaggia)	Riccione-Marano	F 1	4.545 mq	159.000,00 €	34,98
4 (terreni all'asta)	Misano Adriatico	F 3	88.348 mq	1.988.000,00 €	22,50
5 (area verde attrezzato parte parcheggio)	Misano Adriatico	F 3	28.373 mq	560.000,00 €	19,74
6 (terreno nel PRG edificabile poi nel PUG agricolo)	Misano Adriatico	F 11	30.259 mq	420.000,00 €	13,88
7 (terreno nel PRG edificabile poi nel PUG agricolo)	Misano Adriatico	F 11	44.854 mq	780.000,00 €	17,39
subject	Riccione	F 11	5690 mq		

Le immagini che seguono, elaborazione da Google maps, mostrano la posizione dei comparabili (freccette rosse) rispetto al *subject* (freccia gialla)

Aree a Rimini (frazioni Rivazzurra e Miramare) e Riccione (zona Marano):



Subject:



Aree a Misano Adriatico:



Dall'indagine si evince che tutti i terreni siti in Misano Adriatico, che nel PRG (abrogato) erano terreni edificabili e con l'approvazione del PUG (vigente) sono tornati ad essere terreni privi di indice (in parte esterni ed in parte interni al territorio urbanizzato), hanno subito una forte penalizzazione da cui si giustifica l'esiguo valore al mq. a cui sono stati compravenduti.

In queste aree, dall'entrata in vigore del PUG, qualsiasi tipo di intervento è sottoposto alla disciplina dell'Accordo Operativo.

Delle due aree site a Rimini (Rivazzurra e Miramare), quella sita in Rivazzurra, utilizzata come parcheggio all'aperto scoperto e in piccola parte a pubblico esercizio è quella che per dimensione e utilizzo si avvicina di più al Subject e che verrà pertanto presa a comparazione.

Ai fini della stima del **PUBBLICO ESERCIZIO (BAR)** particella 2321

- 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).

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 €

Quanto alla valutazione dell'**albergo (Sub 62)** "Grand Hotel" si è tenuto conto nell'attribuzione del valore di stima di 3 importanti fattori:

1. **Vincolo di Tutela Diretto, Tutela ex art. 1 L. 1089/1939 D.D.G. del 02/04/1999, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004** trascritto sul fabbricato (oltre ad altri fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare RGE 1/20 e su porzione di corte e **Vincolo di Tutela Indiretto, Tutela ex art. 21 L. 1089/1939 D.D.G. del 02/04/1999, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004**, trascritto su restante porzione di corte (oltre ad altri fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare RGE 1/20) in base al quale, qualsiasi intervento edilizio si volesse attuare sul fabbricato, sia all'esterno (facciate) che all'interno, così come sull'area di pertinenza, dovrà essere sottoposto ed ottenere il parere favorevole della Soprintendenza archeologica belle arti e paesaggio per le province di Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini.
2. Lo scarso e degradato stato di conservazione in cui versa l'intero fabbricato sia al suo esterno (facciate, infissi, balconi, ...) sia al suo interno (piani 2° e 3° delle camere per la clientela e piano 4° riservato alle camere per il personale, tutti completamente da ristrutturare) escluso gran parte del piano terra e del piano primo, ed anche all'incuria in cui riversa la porzione di corte posta sul retro del fabbricato
3. Delle opere edili realizzate senza titolo all'interno dell'Albergo a tutti i piani, la cui stima del danno, ammontare delle sanzioni ed eventuali costi di ripristino, stante il vincolo trascritto sul fabbricato, potranno essere quantificati solo a seguito del sopralluogo da parte della **Soprintendenza** la quale, una volta fatte le opportune valutazioni sulle opere realizzate senza titolo (es. sostituzione di parte degli infissi, diversa disposizione di alcuni spazi interni, realizzazione di nuove pareti e demolizione di vecchie), e fatti fare i sondaggi per verificare ad esempio se i pavimenti e rivestimenti originari siano stati rimossi ovvero non più esistenti o semplicemente ricoperti con nuovi rivestimenti, **obbligherà la messa in pristino ove possibile e ove non possibile quantificherà l'ammontare del danno.**

Alla luce di quanto rilevato si ritiene di attribuire un valore differente in base alla tipologia delle camere:

- €/camera 70.000,00,
- €/suite 120.000,00,
- €/junior suite 100.000,00,
- €/suite doppia 150.000,00
- €/camera personale 10.000,00

e di applicare una valorizzazione autonoma a tutto il piano terra (solitamente è insito nel valore delle camere/suite) in €/mq 2.000,00 in funzione della sua capacità redditizia indipendente dall'utilizzo dell'albergo, ovvero come già di fatto impiegata per eventi, feste, esposizioni, mostre.

Quanto al pubblico esercizio (bar) **particella 2321 sub 1**, si è attribuito in considerazione della indagine condotta e della zona in cui è ubicato, un valore di €/mq 7.000,00 per la porzione di fabbricato (mq 37,80) autorizzato con Licenza Edilizia del 1960 ed €/mq 700,00 per lo scoperto.

Quanto alle **particelle 3800, 654** di superficie catastale totale di mq 5.690, adibite a parcheggio scoperto di cui tuttavia non è pervenuto alcun titolo edilizio che ne legittimi l'uso, preso a riferimento come valore minimo quello dell'area compravenduta a Rivazzurra di Rimini, presa in considerazione la miglior ubicazione del **subject**, sito in centro a Riccione a pochi metri da Viale Ceccarini e dal mare, la sua unicità, non vi sono infatti altre aree simili per tipologia e dimensione nel territorio comunale di Riccione, preso a riferimento massimo, il valore di €/mq 700,00 attribuito all'area cortilizia del fabbricato ad uso pubblico esercizio posto sulla particella 2321, considerata anche l'incertezza di quello che effettivamente potrà essere realizzato su tale area, attuabile esclusivamente previo Accordo Operativo (AO) ai sensi dell'art. 38 L.R. 24/2017 da sottoscrivere tra il Comune e il soggetto attuatore, si ritiene di attribuire un valore unitario di **€/mq 390,00** dato dalla media tra il valore minimo riscontrato per l'area di Rivazzurra e il valore massimo (€/mq 700,00) attribuito all'area cortilizia della particella 2321.

Quanto alle **particelle 3803, 3801, 3804** di superficie catastale pari a mq 399 adibite a viabilità pubblica dal 2011, sembrano esserci i presupposti, di cui all'Art. 42 bis Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e succ. modifiche ed integrazioni) ai fini della richiesta di **INDENNITA'** (comma 1 e 3):

1. *Valutati gli interessi in conflitto, l'autorità che utilizza un bene immobile per scopi di interesse pubblico, modificato in assenza di un valido ed efficace provvedimento di esproprio o dichiarativo della pubblica utilità, può disporre che esso sia acquisito, non retroattivamente, al suo patrimonio indisponibile e che al proprietario sia corrisposto un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale, quest'ultimo forfetariamente liquidato nella misura del dieci per cento del valore venale del bene.*
3. Salvi i casi in cui la legge disponga altrimenti, l'indennizzo per il pregiudizio patrimoniale di cui al comma 1 è determinato in misura corrispondente al valore venale del bene utilizzato per scopi di pubblica utilità e, se l'occupazione riguarda un terreno edificabile, sulla base delle disposizioni dell'articolo 37, commi 3, 4, 5, 6 e 7. Per il periodo di occupazione senza titolo è computato a titolo risarcitorio, se dagli atti del procedimento non risulta la prova di una diversa entità del danno, l'interesse del cinque per cento annuo sul valore determinato ai sensi del presente comma

Il danno patrimoniale in considerazione dei valori sopra indicati e della dimensione dell'area occupata dalla viabilità pubblica (tot. mq 399) ammonta ad € 155.610,00 oltre al danno non patrimoniale che verrà calcolato al momento dell'effettiva espropriazione.

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. ALBERGO (sub. 62)

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base al n. e alla tipologia delle camere e alla valorizzazione dei servizi al P.T.:

Destinazione	SUP. EQUIVALENTE	Valore unitario	valore complessivo
P.T.			
Tutto il piano + dehors	mq 2.020,40	€/mq 2.000,00	€ 4.040.800,00
Destinazione	N.		
P.1°			
CAMERE	16	€/camera 70.000,00	1.120.000,00
SUITE	11	€/suite 120.000,00	1.320.000,00
JUNIOR SUITE	1	€/junior suite 100.000,00	100.000,00
SUITE CON 2 CAMERE	1	€/suite double 150.000,00	150.000,00
P.2°			
CAMERE	16	€/camera 70.000,00	1.120.000,00
SUITE	11	€/suite 120.000,00	1.320.000,00
JUNIOR SUITE	1	€/junior suite 100.000,00	100.000,00
SUITE CON 2 CAMERE	1	€/suite double 150.000,00	150.000,00
P.3°			
CAMERE	17	€/camera 70.000,00	1.190.000,00
SUITE	10	€/suite 120.000,00	1.200.000,00
JUNIOR SUITE	2	€/junior suite 100.000,00	100.000,00
SUITE CON 2 CAMERE	1	€/suite double 150.000,00	150.000,00
P.4°			
CAMERE PERSONALE	26	€/camera 10.000,00	260.000,00
			€ 12.320.800,00

- Valore corpo:	€ 12.320.800,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 12.320.800,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 12.320.800,00

8.3.3 B. Terreni, area a parcheggio, bar

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici catastali:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	valore complessivo
Area a parcheggio	5.690	€/mq 390,00	€ 2.219.100,00
Area a viabilità pubblica	399	€/mq 390,00	€ 155.610,00
Bar (sup. da Licenza del 1960)	37,80	€/mq 7.000,00	€ 264.600,00
Area cortilizia bar	534,20	€/mq 700,00	€ 373.940,00
	6.661		€ 3.013.250,00

- Valore corpo:	€ 3.013.250,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 3.013.250,00
- Valore complessivo diritto e quota: 1000/1000	€ 3.013.250,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.	ALBERGO	7.460,52	€ 12.320.800,00	€ 12.320.800,00
B.	TERRENI, AREA A PARCHEGGIO, BAR	6.661	€ 3.013.250,00	€ 3.013.250,00
			TOT.	€ 15.334.050,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

- Riduzione del 5% per la presenza di Contratti di locazione ovvero la non disponibilità immediata dei beni, dell'eventuale rischio insolvenza tenendo conto della redditività dell'immobile

- € 766.702,50
€ 14.567.347,50

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:

- € 1.456.734,75

Valore finale

€ 13.110.612,75

8.5 Prezzo base d'asta del Cespite 1 (di 6)

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

€ 13.110.000,00

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 52 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 stimatore
Arch. Samantha Spano
(documento firmato digitalmente)