



TRIBUNALE DI RIMINI

FALLIMENTO N. 05/2023

Giudice Delegato: Dott. Filippo Meneghello

Curatore: Dott. Ugo Morganti

I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA A PARTECIPAZIONE MISTA

1. Premessa

Il Curatore della procedura in epigrafe, Dott. Ugo Morganti (C.F. MRG GUO 69E07 H294K) con Studio in Rimini (RN), via Luigi Poletti n.38, e-mail: umorganti@studiompm.net PEC: umorganti@pec.studiompm.net,

PREMESSO CHE

con Sentenza n. 58/2023 in data 13 settembre 2023 il Tribunale di Rimini ha aperto la liquidazione giudiziale della società — *omissis* — nominando Giudice Delegato la Dott.ssa Maria Carla Corvetta e Curatore il sottoscritto Dott. Ugo Morganti;

il sottoscritto Curatore è stato autorizzato a porre in vendita i beni di seguito descritti con modalità telematica sincrona mista, con affidamento dell'incarico a soggetti specializzati in aste competitive; la società I.V.G. Rimini S.r.l. {*delegato*} con sede in Rimini via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmai1.it, p.iva/c.f. 036 8547 0407, in persona del Dott. Alessandro Papini, (C.F. PPN LSN 66S29 H294E), è stato individuato quale soggetto specializzato con l'incarico di coadiuvare il sottoscritto Curatore per le operazioni di vendita;

dà

PUBBLICO AVVISO

che il giorno **23 settembre 2026 alle ore 10:00, presso lo studio secondario del Notaio Dott.ssa Mariangela Di Taranto ubicato in Rimini (RN) alla Via Mentana n. 36**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, si svolgerà la vendita senza incanto telematica sincrona a partecipazione mista, mediante l'apertura delle offerte analogiche e/o telematiche presentate per l'acquisto degli immobili di seguito indicati così come anche descritti nella relazione di stima pubblicata ed altresì disponibile nella *data room* presente sul sito www.falcoaste.it.

Le operazioni della procedura di vendita telematica saranno gestite da FallcoAste (servizio della società Zucchetti Software Giuridico S.r.l.) (*gestore*) tramite il portale web www.fallcoaste.it.

Le offerte presentate con la modalità analogica (cartacea) saranno aperte alla presenza del Curatore, del professionista delegato e degli offerenti e saranno inserite sulla piattaforma www.fallcoaste.it a cura del professionista delegato. Le offerte presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it. In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale delle offerte di partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvederà all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita. **Coloro che avranno formulato l'offerta con modalità telematica potranno partecipare alle operazioni di**

vendita con la medesima modalità, coloro che hanno formulato l'offerta analogica (cartacea) potranno partecipare comparando innanzi al delegato alla vendita. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica sia in modalità analogica (in quest'ultima modalità comparando innanzi al delegato alla vendita).

2. Descrizione del compendio immobiliare oggetto di vendita

“LOTTO UNICO -

Piena proprietà (quota 1/1) del complesso immobiliare noto come “Le Grand Hotel” ubicato in Comune di Riccione (RN), zona mare, tra il Lungomare della Repubblica, Viale Gramsci, Viale Milano, composto dagli immobili di cui alla sotto riportata descrizione e come di seguito indicati:

Cespite n. 1 (uno) - immobili ad uso albergo denominato “Grand Hotel”, pubblico esercizio e area di fatto adibita a parcheggio;

Cespite n. 2 (due) - fabbricato denominato “Villa Bianca”, con Residenza Turistico Alberghiera, negozio e pubblico esercizio;

Cespite n. 3 (tre) - fabbricato denominato “Magazzini”, con ristorante, negozio e appartamenti;

Cespite n. 4 (quattro) - fabbricato denominato “Torre 900” con appartamenti ed ufficio;

Cespite n. 5 (cinque) - fabbricato denominato “Villa Bruna” con ristorante e discoteca;

Cespite n. 6 (sei) - manufatto interrato ad uso piscina;

Il complesso immobiliare risulta edificato (ad esclusione degli immobili identificati come Cespite n. 1 (uno) lettera B) su area censita al Catasto Terreni del Comune di Riccione (RN) al Foglio 11 (undici), mappale 293 (duecento novantatré), superficie catastale metri quadrati 11.731, ente urbano;

è compresa la proporzionale quota sui beni e servizi comuni come per legge e/o destinazione, con la precisazione che il subalterno 44, bcnc a tutti i subalterni della particella 293, consiste in una stretta striscia di terreno che si sviluppa lungo tutto il perimetro tra la particella 293 e la particella 314 (chiesa di altra proprietà). Tale porzione di terreno pare inglobata nella corte della chiesa (mappale 314) poiché a circa metà della sua lunghezza è presente un cancello che ne impedisce l'accesso;

Cespite n. 1 (uno):

A) piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato con destinazione d'uso ad albergo sito in Comune di Riccione (RN), Viale Antonio Gramsci n. 23 e precisamente: ALBERGO, denominato “GRAND HOTEL” costituito da 5 piani fuori terra e da un piano seminterrato, così composto: - Piano seminterrato costituito da 5 locali ad uso dispensa, un locale mensa per il 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 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 corte di pertinenza (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; 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 balconi privati ed altre hanno accesso al terrazzo comune posto sul retro del fabbricato mentre 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 ed 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 balconi 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;

L'albergo sopra descritto dispone di diversi accessi carrabili, due su Viale Gramsci, uno su Viale Milano, uno su Viale Rismondo ed uno in corrispondenza del sub 90 [corte BCNC all'albergo (sub 62) e alla piscina (sub 61)] 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;

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré) subalterno 62 (sessantadue)**, categoria D/2, piano S1-T-1-2-3-4, Rendita Euro 50.820,00;

B) Piena proprietà (quota di 1/1) di:

B).1. area urbana di fatto utilizzata per attività commerciale (parcheggio a pagamento con sbarra di ingresso, cassa automatica e biglietteria/ripostiglio), cui si accede tramite varco posto in corrispondenza della rotatoria (particelle 3803 e 3801) ad esso adiacente, ubicata in Comune di Riccione (RN), Viale Milano n. 51;

B).2. unità immobiliare destinata a pubblico esercizio ("Paco Beach") con annessa corte di pertinenza esclusiva, situata all'interno dell'area sopra descritta e ubicata in Comune di Riccione (RN), Lungomare della Repubblica n. 4;

piena proprietà (quota 1/1) gravata dal diritto di superficie (quota 1/1):

B).3. dell'area urbana sulla quale è stato edificato un manufatto ad uso commerciale (chiosco denominato "Oasi"), ubicata in Comune di Riccione (RN), Lungomare della Repubblica n. 2, posta all'interno dell'area sopra descritta alla lettera B).1. sull'estremità sinistra lato mare; si precisa che il diritto di superficie sull'area in oggetto è intestato al catasto ad una società in nome collettivo;

Quanto sopra indicato alle lettere:

B).1. è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), mappali:**
- 3800 (**tremila ottocento**), Viale Milano, categoria D/8, piano T, viale Milano n. 51, rendita: € 13.400,00; - 3801 (**tremila ottocento uno**), Categoria F/1, consistenza mq 3, piano T, viale Milano sic; e al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 11 (undici), mappali:** - 3800 (**tremila ottocento**), superficie

catastale 5.630 metri quadrati, ente urbano; - **3801 (tremila ottocento uno)**, superficie catastale 3 metri quadrati, ente urbano; - **3803 (tremila ottocento tre)**, superficie catastale 393 metri quadrati FU D ACCERT;
B).2. è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici)**, **mappale 2321 (duemila trecento ventuno)**, **subalterno 1 (uno)**, Lungomare della Repubblica n. 4, piano T, Categoria C/1, consistenza 40 metri quadrati, superficie totale 143 metri quadrati, Rendita € 3.057,42;

E al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 11 (undici)**, **particella 2321 (duemila trecento ventuno)**, superficie catastale 572 metri quadrati, ente urbano;

B).3. è censito al Catasto Terreni dello stesso Comune al **Foglio 11 (undici)**, **particelle: - 654 (seicento cinquanta quattro)**, superficie catastale 60 metri quadrati, ente urbano; - **3804 (tremila ottocento quattro)**, superficie catastale 3 metri quadrati, FU D ACCERT;

[N.B. il manufatto ad uso commerciale (**non compreso nella presente vendita poiché oggetto del diritto di superficie intestato a terzi**) edificato sull'area urbana descritta al punto **B).3.** è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione al **Foglio 11 (undici)**, **particella 654 (seicento cinquanta quattro)**, **categoria C/1**, consistenza mq 13, superficie totale mq 21, piano T, Lungomare della Repubblica n. 2, rendita € 630,44];

Si evidenzia che 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).

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 risultanze catastali.

Cespite n. 2 (due):

Piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato urbano denominato "Villa Bianca", ad uso Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.), negozio e pubblico esercizio, ubicato in Comune di Riccione (RN) al Viale Antonio Gramsci nn. 25,29,31 e precisamente:

A. Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.), classificata a 4 stelle, sita in Viale Gramsci n. 25, denominata "Villa Bianca" costituita da piano terra, primo e secondo e composta da ingresso/reception, soggiorno, bar e servizi al piano terra, n. 5 appartamenti (R.T.A.) al piano primo e n. 4 appartamenti (R.T.A.) al piano secondo, per un totale di n. 8 Unità Abitative e n. 1 Junior Suite, per una capacità ricettiva totale di n. 23 posti letto.

Il fabbricato è provvisto di ascensore. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 651,88.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-055255-2020, rilasciato il 12/09/2020, valido fino al 12/09/2030, colloca il fabbricato in classe energetica "D";

Quanto sopra descritto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici)**, **particella 293 (duecento novantatré)**, **subalterno 109 (centonove)**, categoria D/2, P.T.-1-2, rendita: € 7.200,00;

B. Unità immobiliare ad uso negozio, sito in Viale Gramsci n. 29.

Il locale, ubicato al piano terra, è di piccole dimensioni, costituito da unico vano oltre ai servizi igienici. L'ingresso principale si trova su Viale Gramsci mentre quello secondario si trova sul retro e affrisce sulla corte individuata con il sub. 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94). L'U.I. è collegata tramite un'apertura interna con il sub 109, ma sia sotto il profilo catastale sia sotto il profilo urbanistico è una U.I. autonoma. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 44,72. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 04350-033580-2016, valido fino al 18/04/2026, colloca il fabbricato in classe energetica "C";

Quanto sopra descritto è identificato al Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici)**, **particella 293 (duecento novantatré)**, **subalterno 51 (cinquantuno)**, categoria C/1, P.T., classe 9, consistenza 33 mq, totale 41 mq, rendita: € 1.600,34;

C. Pubblico esercizio (Bar), sito in Viale Gramsci n. 31.

Il locale, ubicato al piano terra, è costituito da unico vano oltre a doppi servizi igienici di cui uno ad uso della clientela ed uno per il personale. L'ingresso principale si trova su Viale Gramsci mentre quello secondario si trova sul retro e conduce alla corte esclusiva individuata sempre con il sub 94. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 63,89. L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 04350-117633-2015, rilasciato il 11/12/2015, valido fino al 11/12/2025, colloca il fabbricato in classe energetica "A2";

Quanto sopra descritto è identificato al Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterno 94 (novantaquattro)**, categoria C/1, P.T., classe 9, consistenza 41 mq, totale 62 mq, rendita: € 1.988,31;

Cespite n. 3 (tre):

Piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato urbano (denominato "Magazzini") con destinazione d'uso ristorante, negozio e residenza, sito in Riccione (RN), Viale Antonio Gramsci rispettivamente ai nn. 35/1/2/3 (interni 1,2,3); 35/A; 37 e precisamente:

A. Unità immobiliare ad uso ristorante, ubicata al Viale Gramsci n. 35/A, posta al piano terra e primo con locale sgombero (attualmente terrazzo privo di copertura) al piano primo;

L'ingresso all'area su cui insiste il fabbricato è posto su Viale Gramsci. Composto da quattro sale ristorante, cucina, dispensa, un anti e due w.c. al piano terra e da disimpegni, bagno e spogliatoio al piano primo. Dal disimpegno del piano primo si accede al locale sgombero (di fatto terrazzo di copertura in cui sono collocati alcuni impianti).

Sulla corte al piano terra risultano installate, in aderenza alla facciata del fabbricato, una pergola con chiusure laterali in vetro e copertura in lamelle orientabili (m. 3.80x5.10 circa), ed una tettoia in ferro, entrambe non autorizzate. Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 340,48.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-056107-2018, rilasciato il 31/07/2018, valido fino al 31/07/2028, colloca l'Unità Immobiliare (sub 99) in classe energetica "C";

Quanto sopra descritto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterni:**

99 (novantanove), categoria D/2, P.T.-1, rendita: € 3.878,00;

75 (settantacinque), categoria C/2, classe 1, consistenza mq 125, superficie totale mq 35, P.1, rendita: € 774,69;

B. Unità immobiliare ad uso negozio, ubicata al Viale Gramsci n. 37 con piccola corte esclusiva.

Il locale posto al piano terra è attualmente adibito a gelateria e si affaccia direttamente su Viale Gramsci. Costituito sul fronte da un unico vano a servizio del pubblico e sul retro da locali di servizio (bagni, retro, vano tecnico), oltre a corte esclusiva a cui si accede sia direttamente dal vano tecnico che da cancellino posto su viale Gramsci.

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 86,92.

L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-018615-2017, rilasciato il 08/03/2017, valido fino al 08/03/2027, colloca l'Unità Immobiliare in classe energetica "B";

Quanto sopra descritto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterno 101 (cento uno)**, categoria C/1, classe 9, consistenza 68 mq superficie totale mq 81, P.T., rendita: € 3.297,68;

C. unità immobiliari ad uso civile abitazione, ubicate al Viale Gramsci n. 35 int. 1,2,3, costituite da due appartamenti legittimati (di fatto divisi in tre appartamenti distinti sotto il profilo catastale due dei quali collegati tra loro mediante porta interna) e precisamente:

Un appartamento al piano primo costituito da disimpegno di ingresso, 1 ripostiglio, 1 bagno, soggiorno e pranzo (ora camera);

Un appartamento al piano primo composto da soggiorno, camera con bagno, cabina armadio (ora camera) con bagno;

Un appartamento al piano primo composto da disimpegno, soggiorno, bagno, 2 camere ed 1 cabina armadio oltre a vano scala comune a tutte e 3 le U.I.;

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

Quanto sopra descritto è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterni:**

104 (cento quattro), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani superficie catastale totale mq 45, totale escluse aree scoperte mq 45, P.1., rendita: € 389,28;

105 (cento cinque), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani superficie catastale totale mq 57, totale escluse aree scoperte mq 57, P.1., rendita: € 622,85;

106 (cento sei), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 60, P.1., rendita: € 622,85;

SUB 104: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073734-2019, rilasciato il 25/10/2019, valido fino al 25/10/2029, colloca l'Unità Immobiliare in classe energetica "F";

SUB 105: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073735-2019, valido fino al 25/10/2029, colloca l'Unità Immobiliare in classe energetica "F";

SUB 106: L'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) n. 01282-073820-2019, rilasciato il 25/10/2019, valido fino al 25/10/2029, colloca l'Unità Immobiliare in classe energetica "E";

Cespite n. 4 (quattro):

Piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato urbano sito in Comune di Riccione (RN) al Viale Milano n. 66 e al Viale Gramsci n. 35/B e precisamente: fabbricato ad uso residenziale denominato "TORRE 900" conosciuto anche come "Il Grattacielo".

L'immobile è raggiungibile attraverso due accessi pedonali, posti uno su Viale Gramsci ed uno su Viale Milano. Il fabbricato, costituito da 8 piani fuori terra, è composto da piccolo ufficio (di fatto diviso in due vani di cui uno adibito a lavanderia), ripostigli e locali abitativi al piano terra, 2 appartamenti al piano primo (attualmente costituiscono una unica U.I.), 2 appartamenti al piano secondo, 2 appartamenti al piano terzo, 2 appartamenti al piano quarto, 2 appartamenti al piano quinto ed 1 attico al piano sesto e settimo. Ai vari piani si accede tramite ascensore e tramite vano scala aperto e scoperto. Al piano sesto l'ascensore è direttamente collegato con l'appartamento ed è utilizzabile tramite chiave personalizzata. La corte individuata con il sub 88, comune anche agli immobili denominati "Villa Bruna" e "Magazzini" (oggetto anch'essi della presente procedura), non è delimitata da recinzioni o da differenziazione di pavimentazione con i subb. 90 e 89 (corti comuni solo ad altre U.I. poste all'interno del complesso denominato "Le Grand Hotel").

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 702,70.

Non risultano agli atti gli Attestati di Prestazione Energetica (A.P.E.):

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterni:**

- **57 (cinquanta sette), categoria A/10, classe 3, P.T., consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 40, rendita: € 1.833,42;**

- **96 (novanta sei), P.T., categoria in corso di costruzione; (NOTE: L'Unità Immobiliare è terminata e non più in corso di costruzione;**

- **97 (novanta sette), categoria C/2, classe 3, P.T., consistenza mq 23, superficie catastale totale mq 28, rendita: € 193,62;**

- **27 (venti sette), categoria A/3, classe 4, P.1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 53, totale escluse aree scoperte mq 41, rendita: € 311,42;**

- **28 (ventotto), categoria A/3, classe 4, P.1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 46, totale escluse aree scoperte mq 43, rendita: € 389,28;**

- **29 (venti nove), categoria A/3, classe 4, P.2, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq**

- 36, totale escluse aree scoperte mq 36, rendita: € 311,42;
- 30 (**trenta**), categoria A/3, classe 4, P.2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, rendita: € 389,28;
 - 31 (**trentuno**), categoria A/3, classe 4, P.3, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 37, totale escluse aree scoperte mq 37, rendita: € 311,42;
 - 32 (**trentadue**), categoria A/3, classe 4, P.3, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, rendita: € 389,28;
 - 33 (**trentatré**), categoria A/3, classe 4, P.4, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 37, totale escluse aree scoperte mq 37, rendita: € 311,42;
 - 34 (**trentaquattro**), categoria A/3, classe 4, P.4, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, rendita: € 389,28;
 - 35 (**trenta cinque**), categoria A/3, classe 4, P.5, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 37, totale escluse aree scoperte mq 37, rendita: € 311,42;
 - 36 (**trentasei**), categoria A/3, classe 4, P.5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, rendita: € 389,28;
 - 78 (**settantotto**), categoria A/3, classe 4, P.6-7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 100, totale escluse aree scoperte mq 85, rendita: € 3622,85;

Cespite n. 5 (cinque):

Piena proprietà (quota 1/1) di fabbricato ad uso ristorante e discoteca (con corte esclusiva) ubicato in Comune Riccione (RN), Viale Milano n. 64 e precisamente:

A. Unità immobiliare ad uso ristorante posto al piano terra di fabbricato denominato "Villa Bruna". Il ristorante, con ingresso sia da Viale Milano sia da Viale Gramsci, è composto da ampia sala, due portici (di fatto tamponati con struttura lignea ed infissi che andranno rimossi come da disposizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Ravenna, prot. n. 11389/2009), oltre a servizi sia per il personale sia per il pubblico nonché dalla corte esterna (sub 89). In corrispondenza della C.T. e della cucina, è stato realizzato un box in lamiera e pannelli sandwich delle dimensioni di circa m. 4.00x2.50 (non autorizzato).

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

Non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterno 80 (ottanta)**, categoria D/2, P.T., rendita: € 3.430,00;

B. Unità immobiliare ad uso pubblico esercizio (Discoteca), posta al piano primo, secondo e terzo (sottotetto) del fabbricato denominato "Villa Bruna".

Alla discoteca si accede sia da Viale Milano sia da Viale Gramsci. Il locale è così costituito: al piano primo da una zona ballo, due soppalchi, servizi igienici e vari balconi alcuni dei quali attualmente resi inaccessibili; al piano secondo da due soppalchi di cui uno ad uso servizio del personale (spogliatoio, w.c., rip, ...); al piano terzo da vano tecnico e C.T. a cui si accede esclusivamente tramite scala retrattile. Il fabbricato è sprovvisto di apparecchi di sollevamento di persone e/o cose (ascensore/montacarichi).

Sviluppa una superficie complessiva equivalente di circa mq 287,25.

Non risulta agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.);

Quanto sopra descritto risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al **Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterno 81 (ottantuno)**, categoria D/3, P.T. 1, 2, 3, rendita: € 4.176,00;

NOTE: Si segnala che sul subalterno 89, (BCNC) corte comune ai sub 80 (Ristorante al P.T.) e 81 (Discoteca ai P.T.-1-2), è stato realizzato un gazebo con struttura lignea e copertura con telo

impermeabile delle dimensioni di circa m. 5.20x5.20 (non autorizzato). Detta corte non è fisicamente delimitata dalla attigua corte individuata con il sub 88 (BCNC a "Villa Bruna", "Torre 900" ed "Ex magazzini"), così come tutte le corti rappresentate nell'elaborato planimetrico dei subalterni non sono fisicamente separate l'una dall'altra e neppure individuabili come rappresentate al catasto.

Cespite n. 6 (sei):

Piena proprietà (quota 1/1) di piscina ubicata in Comune di Riccione (RN), Viale Gramsci n. 23, facente parte del complesso immobiliare "Le Grand Hotel", immersa nel parco posizionato al centro dell'area attorno alla quale sorgono tutte le strutture del complesso (Villa Bianca, Villa Bruna, Torre 900, Magazzini, Grand Hotel [immobili sopra descritti come Cespiti n. 1,2,3,4,5]).

La piscina interrata risulta di forma rettangolare ed è realizzata in cemento armato di dimensioni di circa m. 10,00 x 25,00 (mq 250,00), con vasca degradante da circa m. 1,25 a m. 3,30.

La vasca è recintata e provvista di un'area prendisole (ricadente sulla corte comune) lungo tutto il suo perimetro. Gli impianti sono collocati in un vano interrato ad essa adiacente.

Di fatto la piscina, come risultante dal quadro dimostrativo dei subalterni, è accessibile solo da Viale Milano in cui è collocato un cancello di ingresso ricadente sulla corte comune (sub. 90);

Quanto sopra risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) al Foglio 11 (undici), particella 293 (duecento novantatré), subalterno 61 (sessantuno), categoria D/6, P. S1, rendita: € 1.674,00;

3. Beni mobili e attrezzature

All'interno dei cespiti vi sono mobili, arredi, apparecchiature, macchinari, impianti e suppellettili di cui non vi è un inventario e che, ad oggi, non sono stati rivendicati da alcuno. Del loro valore non si è tenuto conto nella valutazione del compendio, ma saranno oggetto di separata valutazione e vendita coeva con il complesso immobiliare.

L'aggiudicatario viene reso edotto del fatto che, ove detti beni così rinvenuti e rinvenibili non venissero venduti dalla procedura prima dell'aggiudicazione degli immobili, dovrà curare lo sgombero il trasporto ed il ricovero, a sua cura e spese senza pretesa di garanzia alcuna dalla procedura.

4. Provenienze, vincoli giuridici e diritto di prelazione a favore dello Stato:

Cespite n. 1 (uno) immobile di cui al punto A) (Albergo sub 62); Cespite n. 2 (due); Cespite n. 3 (tre); Cespite n. 4 (quattro); Cespite n. 5 (cinque); Cespite n. 6 (sei)

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;

Cespite n. 1 (uno) immobili di cui ai punti B), B.1. e B.2. (aree a parcheggio, bar)

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;

Cespite n. 1 (uno) immobile (particella 654) di cui al punto B.3.

proprietà per l'area (gravata dal diritto di superficie) dal 16/11/2016 a seguito di Frazionamento del 10/11/2016 e Costituzione del 16/11/2016; La parte debitrice (attuale cedente) era già proprietaria del terreno nella sua conformazione originaria dal 05/05/1970 in virtù dell'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;

In merito al diritto di superficie si segnala l'atto di Cessioni di quote 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 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 - omissis - 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...*);

4.1. Vincoli giuridici:

COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE, a favore della Regione Emilia Romagna 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 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 a firma Ministero Beni Culturali e Ambientali di Roma, del 02/04/1999 al n. rep. 7070/1999, **trascritto** a Rimini in data **18/12/1999** al reg. gen. n. 14085, **reg. part. n. 9241**. Alla Sezione D della nota si legge: *Il Grand Hotel e il Grattacielo; -immobile di interesse storico-artistico ai sensi dell'art.1 della legge 1089/1939 D.M. 02/04/1999- Notificato alla proprietà: 1) 06/07/1999 2) 13/09/1999 N.B. per la p.lla 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro del vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo;*

COSTITUZIONE DI VINCOLO LEGALE, a favore del MINISTERO DEI BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI con sede in Roma 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 e 857. 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 Grattacielo; -trattasi di immobile sottoposto a vincolo indiretto ai sensi dell'art.21 L.1089/1939 D.M. 02/04/1999. - Notificato alla proprietà il 1) 06/07/1999 2) 13/09/1999 3) 21/06/1999 4) 26/06/1999. Per la particella 293/P.TE si intende la parte inclusa nel perimetro di vincolo come evidenziato nella planimetria allegata al titolo;*

CONVENZIONE EDILIZIA sottoscritta tra il **Comune di Riccione e - omissis -** "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 multi piano, sottostante alle aree di cui al N.C.T. al foglio 11, particelle 654, 655 e 839; inoltre la -

omissis - si impegnava 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 SUCCEDEUTE DAL 2013 IN POI, PERTANTO RISULTA SCADUTA NEL 2010;

4.2 Diritto di prelazione a favore dello Stato

Gli immobili sopra descritti, eccezion fatta per quelli indicati come "Cespite n. 1 lettera B)" del valore stimato pari ad Euro 2.576.209,00, sono soggetti al DIRITTO DI PRELAZIONE LEGALE DELLO STATO DA ESERCITARE ENTRO 60 GG DALLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA DI CUI ALL'ARTICOLO 59 DEL DLGS. 22/01/2004 N. 42 CHE DEVE ESSERE EFFETTUATA DALL'ACQUIRENTE IN CASO DI TRASFERIMENTO AVVENUTO NELL'AMBITO DI PROCEDURE DI VENDITA FALLIMENTARE.

IL TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ IN FAVORE DELL'AGGIUDICATARIO E' PERTANTO SOTTOPOSTO ALLA CONDIZIONE SOSPENSIVA DEL MANCATO ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE LEGALE DA PARTE DELLO STATO ENTRO 60 GG DALLA RICEZIONE DELLA DENUNCIA COME SOPRA INDICATO.

Posto che il diritto di prelazione a favore dello Stato non ha ad oggetto tutti gli immobili staggiti, il prezzo di vendita, per la parte relativa agli immobili oggetto di prelazione, viene indicato nel presente avviso in Euro 22.287.791,00.

In proposito si evidenzia inoltre che nel caso in cui lo Stato eserciti la prelazione su parte degli immobili oggetto di vendita l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto (cfr. art. 61 6° comma D. Lgs. N. 42/2004).

Al riguardo si richiamano le disposizioni del Dlgs. N 42/2004 ed in particolare quelle di cui agli articoli 59, 60 e 61:

Articolo 59 Denuncia di trasferimento

1. Gli atti che trasferiscono, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo, la proprietà o limitatamente ai beni mobili la detenzione di beni culturali sono denunciati al Ministero.

2. La denuncia è effettuata entro trenta giorni:

a) dall'alienante o dal cedente la detenzione, in caso di alienazione a titolo oneroso o gratuito o di trasferimento della detenzione;

b) dall'acquirente, in caso di trasferimento avvenuto nell'ambito di procedure di vendita forzata o fallimentare ovvero in forza di sentenza che produca gli effetti di un contratto di alienazione non concluso;

c) dall'erede o dal legatario, in caso di successione a causa di morte. Per l'erede, il termine decorre dall'accettazione dell'eredità o dalla presentazione della dichiarazione ai competenti uffici tributari; per il legatario, il termine decorre dalla comunicazione notarile prevista dall'[articolo 623 del codice civile](#), salva rinuncia ai sensi delle disposizioni del [codice civile](#).

3. La denuncia è presentata al competente soprintendente del luogo ove si trovano i beni.

4. La denuncia contiene:

a) i dati identificativi delle parti e la sottoscrizione delle medesime o dei loro rappresentanti legali;

b) i dati identificativi dei beni;

c) l'indicazione del luogo ove si trovano i beni;

d) l'indicazione della natura e delle condizioni dell'atto di trasferimento;

e) l'indicazione del domicilio in Italia delle parti ai fini delle eventuali comunicazioni previste dal presente Titolo.

5. Si considera non avvenuta la denuncia priva delle indicazioni previste dal comma 4 o con indicazioni incomplete o imprecise.

Articolo 60 Acquisto in via di prelazione

1. Il Ministero o, nel caso previsto dall'articolo 62, comma 3, la regione o gli altri enti pubblici territoriali interessati, hanno facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso o conferiti in società, rispettivamente, al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione o al medesimo valore attribuito nell'atto di conferimento.

2. Qualora il bene sia alienato con altri per un unico corrispettivo o sia ceduto senza previsione di un corrispettivo in denaro ovvero sia dato in permuta, il valore economico è determinato d'ufficio dal soggetto che procede alla prelazione ai sensi del comma 1.

3. Ove l'alienante non ritenga di accettare la determinazione effettuata ai sensi del comma 2, il valore economico della cosa è stabilito da un terzo, designato concordemente dall'alienante e dal soggetto che procede alla prelazione. Se le parti non si accordano per la nomina del terzo, ovvero per la sua sostituzione qualora il terzo nominato non voglia o non possa accettare l'incarico, la nomina è effettuata, su richiesta di una delle parti, dal presidente del tribunale del luogo in cui è stato concluso il contratto. Le spese relative sono anticipate dall'alienante.

4. La determinazione del terzo è impugnabile in caso di errore o di manifesta iniquità.

5. La prelazione può essere esercitata anche quando il bene sia a qualunque titolo dato in pagamento.

Articolo 61 Condizioni della prelazione

1. La prelazione è esercitata nel termine di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia prevista dall'articolo 59.

2. Nel caso in cui la denuncia sia stata omessa o presentata tardivamente oppure risulti incompleta, la prelazione è esercitata nel termine di centottanta giorni dal momento in cui il Ministero ha ricevuto la denuncia tardiva o ha comunque acquisito tutti gli elementi costitutivi della stessa ai sensi dell'articolo 59, comma 4.

3. Entro i termini indicati dai commi 1 e 2 il provvedimento di prelazione è notificato all'alienante ed all'acquirente. La proprietà passa allo Stato dalla data dell'ultima notifica.

4. In pendenza del termine prescritto dal comma 1 l'atto di alienazione rimane condizionato sospensivamente all'esercizio della prelazione e all'alienante è vietato effettuare la consegna della cosa.

5. Le clausole del contratto di alienazione non vincolano lo Stato.

6. Nel caso in cui il Ministero eserciti la prelazione su parte delle cose alienate, l'acquirente ha facoltà di recedere dal contratto.

5. Stato di occupazione e di possesso

Si precisa che il compendio immobiliare risulta occupato da terzi in virtù dei contratti di locazione e/o affitto di seguito riportati.

In merito si segnala che è stato avviato il procedimento di liberazione dell'intero compendio immobiliare in oggetto in virtù dell'ordinanza emessa dal Giudice delegato del Tribunale di Rimini in data 18 novembre 2025 sul presupposto che i sotto elencati titoli di detenzione non siano opponibili alla procedura concorsuale.

CESPITE N. 1

QUANTO ALL'ALBERGO (SUB 62)

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 fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice) 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. Il canone di locazione è determinato in €/anno 37.500,00. Sono concessi in affitto con il 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).

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 società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice) 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 – omissis - (sub 109), GELATERIA – omissis- (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo '900 ovvero ristorante – omissis -.

Il contratto di cui al punto 2 e sua precisazione di cui al punto 3 sono stati stipulati sulla base di un vecchio CONTRATTO DI AFFITTO sottoscritto tra la fallita (concedente) e la società ***** (conduttrice) 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. Il contratto aveva durata di anni 9 dal 01/11/1993 ed era rinnovabile per ulteriori anni 18 ovvero fino al 31/10/2020.

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

4) CONTRATTO DI LOCAZIONE ALBERGHIERA, tra la fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice) 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 fallita aveva concesso in locazione alla società ***** l'immobile denominato "Le Grand Hotel" unitamente all'area di parcheggio pertinente a confine con via Rismondi e l'utilizzo del parcheggio di via Milano.

QUANTO AI BENI SOPRA DESCRITTI COME CESPITE N. 1 LETTERA "B." (TERRENI, AREA A PARCHEGGIO, BAR) E 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)

E' stato stipulato il già citato vecchio CONTRATTO DI AFFITTO sottoscritto tra la fallita (concedente) e la società ***** (conduttrice) 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. Il contratto aveva durata di anni 9 dal 01/11/1993 ed era rinnovabile per ulteriori anni 18 ovvero fino al 31/10/2020.

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

QUANTO ALLA PARTICELLA 3800

In data 20/11/2012 è stato stipulato "Contratto di affitto di ramo d'azienda" tra la fallita (concedente) e la società ***** (conduttrice oggi in liquidazione giudiziale) 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.

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto un CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), 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.

QUANTO ALLA PARTICELLA 2321 SUB 1

In data 20/11/2012 è stato stipulato "Contratto di affitto di ramo d'azienda" tra la fallita (concedente) e la società ***** (conduttrice oggi in liquidazione giudiziale) 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.

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto un CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), 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.

QUANTO ALLA PARTICELLA 654

In data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, è stato stipulato in riferimento al bene in oggetto un CONTRATTO DI SUB-AFFITTO DI AZIENDA tra la subaffittuaria ***** oggi in Liquidazione Giudiziale e la società ***** (conduttrice), autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7631/7636 e Raccolta 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 contratto di sub-affitto è sottoscritto per il solo terreno distinto con il mappale 654 in quanto per il sovrastante fabbricato la società ***** è già proprietaria del diritto di superficie come si legge all'art.3 dell'accordo.

CESPITE N. 2

QUANTO ALLA R.T.A. (SUB 109)

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

Sono oggetto del contratto i beni immobili così identificati: C.F. foglio 11 particella 293 sub 91 (attuale sub. 109) composto da un vano della superficie di circa 20 mq al piano terra, tutto il piano primo e tutto il piano secondo.

QUANTO AL NEGOZIO (SUB 51)

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

QUANTO AL PUBBLICO ESERCIZIO BAR (SUB 94)

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

NOTE RELATIVE AI SUDETTI BENI (SUBB. 109, 51, 94)

Si precisa che tutto il complesso immobiliare è affittato dalla fallita (concedente) alla società ***** (conduttrice) in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

All’art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura “tacitamente rinnovabile”. Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all’Autorità Giudiziaria.

Inoltre, i beni sono stati sub-affittati dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), in data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, come da contratto di subaffitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende: RTA residenza VILLA BIANCA, BAR – omissis - (sub 109), GELATERIA – omissis - (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo ‘900 ovvero ristorante – omissis -.

Tale contratto di sub-affitto di azienda e postuma precisazione, sono stati sottoscritti e registrati in data successiva alla sentenza di fallimento trascritta il 29/09/2023.

Si evidenzia inoltre che nell’ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare RGE 1/2020 sono state intraprese le azioni giudiziarie necessarie al fine di instaurare PROCEDIMENTI DI SFRATTO PER MOROSITÀ/LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI individuati catastalmente con i subalterni 94 (BAR) e 109 (R.T.A.).

CESPITE N. 3

QUANTO AL RISTORANTE (SUBB 99 E 75)

In data 06/07/2018 è stato stipulato “Contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo” registrato il 13/07/2018 al n. 1291 serie 3T codice identificativo TTV18T001291000FF, tra la fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice oggi in liquidazione giudiziale).

Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 10/07/2018 fino al 09/07/2024 rinnovabile per uguale periodo. Il canone di locazione è determinato, in €/anno 48.000,00 da corrispondere mediante versamenti mensili di € 4.000,00, entro il giorno 5 di ogni mese.

Sono oggetto del presente contratto i beni immobili così identificati: C.F. foglio 11 particella 293 sub 99, foglio 11 particella 293 sub 75 e porzione del sub 88 (corte BCNC ai sub. 16 “attuale 94”, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) per mq 187,00 come da piantina rinvenibile tra gli allegati (Allegato 05 alla perizia del cespite 3 di 6).

Successivamente sugli stessi beni è stato stipulato un “Contratto di affitto di ramo d’azienda” tra la società ***** (concedente oggi in liquidazione giudiziale) e la società ***** (conduttrice). La durata del contratto è determinata dal 01/08/2018 sino al 31/12/2020, tacitamente prorogata di ulteriori anni 2 ovvero fino al 31/12/2022. Successivamente sarà prorogato di anno in anno salvo disdetta da una delle parti. Il corrispettivo viene pattuito in una parte fissa di €/anno

48.000,00 ovvero €/mese 4.000,00 ed una parte variabile corrispondente al 50% dell'utile di esercizio (vedi punto 6.1 del contratto all'allegato 05 alla perizia del cespite 3 di 6).

QUANTO AL NEGOZIO (SUB 101)

In data 10/03/2017 è stato stipulato "Contratto di locazione d'immobile commerciale" registrato a Rimini il 23/03/2017 al n. 611 serie 3T codice identificativo TTV17T000611000NE, tra la fallita (locatrice) e la società ***** (conduttore oggi in liquidazione giudiziale).

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

Il canone di locazione è determinato in € 25.000,00 per il primo anno con aumento di € 1.000,00 all'anno per i primi 5 anni successivi al primo. Dopo il primo sessennio è determinato in € 35.000,00 con aggiornamento annuale in base al 100% della variazione dell'Indice Istat per gli anni successivi (allegato 05 alla perizia del cespite 3 di 6).

Successivamente sullo stesso bene in data 01/06/2017, è stato stipulato un "Contratto di locazione d'immobile commerciale" registrato a Rimini il 15/06/2017 al n. 1205 serie 3T codice identificativo TTV17T001205000NE, tra la fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice).

Il contratto ha durata di anni 6 + 6 a decorrere dal 01/06/2017 fino al 30/05/2023. Il canone di locazione è determinato in € 25.000,00 per il primo anno con aumento di € 1.000,00 all'anno per i 5 anni successivi al primo. Dopo il primo sessennio è determinato in € 35.000,00 con aggiornamento annuale in base al 100% della variazione dell'Indice Istat per gli anni successivi (allegato 05 alla perizia del cespite 3 di 6).

QUANTO AGLI APPARTAMENTI (SUBB 104 105 E 106)

In data 31/10/2019 è stato stipulato "Contratto di locazione" registrato a Rimini il 31/10/2019 al n. 9599 serie 3T codice identificativo TG319T009599000XF, tra la fallita (locatrice) e i Sigg.ri ***** (conduttori).

Il contratto ha durata di anni 4 a decorrere dal 15/10/2019 con inderogabile scadenza al 14/10/2023. In mancanza della comunicazione a mezzo Raccomandata A.R. il contratto è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni. Il canone di locazione è determinato in € 7.200,00 annui da corrispondersi in rate mensili di € 600,00 (allegato 05 alla perizia del cespite 3 di 6).

Il Fallimento ha intimato ai Sigg.ri ***** lo sfratto per morosità relativamente ai tre cespiti immobiliari da questi detenuti e censiti al C.F. del Comune di Riccione al Fg. 11, mappale 293, subb. 104, 105, 106.

NOTE RELATIVE AI BENI SOPRA DESCRITTI (SUBALTERNI 75, 99, 101, 104, 105, 106)

Si precisa che tutto il complesso immobiliare è affittato dalla fallita (concedente) alla società ***** (conduttrice) in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

All'art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura "tacitamente rinnovabile".

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, i beni sono stati sub-affittati dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), in data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, come da contratto di subaffitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende: RTA residenza VILLA BIANCA, BAR – omissis -

(sub 109), GELATERIA – omissis - (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo ‘900 ovvero ristorante – omissis -.

CESPITE N. 4

QUANTO AGLI APPARTAMENTI E RELATIVE PERTINENZE, ALL’UFFICIO E AL RIPOSTIGLIO SUBB 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 78, 57, 96, 97)

Tutti beni di cui al Cespite 4 come pure l’intero complesso immobiliare oggetto di fallimento è affittato dalla fallita (concedente) alla società ***** (conduttrice) in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

All’art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura “tacitamente rinnovabile”.

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all’Autorità Giudiziaria.

Inoltre, i beni sono stati sub-affittati dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), in data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, come da contratto di subaffitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende: RTA residenza VILLA BIANCA, BAR – omissis - (sub 109), GELATERIA – omissis - (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo ‘900 ovvero ristorante – omissis -.

Infine, relativamente ai subb 27 e 28 (che attualmente costituiscono un unico appartamento) questi sono occupati ***** in comodato d’uso e possesso in virtù di una scrittura privata sottoscritta in data 23/08/2020 con il Legale Rappresentante pro-tempore della fallita e della società *****, in esito ad una vertenza determinata dall’emissione del decreto ingiuntivo n. 7426/2020 emesso dal Tribunale di Milano in favore di *****.

Data di decorrenza dal 20/07/2020 al 20/07/2023 (vedi scrittura allegata al n. 05 della perizia del cespite 4 di 6).

CESPITE N. 5

QUANTO AL RISTORANTE (SUB 80) E ALLA DISCOTECA (SUB 81)

In data 30/10/2014 è stato stipulato “Contratto di affitto immobili” registrato il 31/10/2014 al n. 1647 serie 3T codice identificativo TTV14T001647000TK, tra la fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice).

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

Il contratto è stato oggetto di proroga fino al 29/10/2022 ed il canone di locazione è determinato in €/anno 37.500,00.

Sono oggetto del 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).

Il contratto registrato presso l’Agenzia delle Entrate è carente di alcune pagine così come nell’originale depositato alla stessa Agenzia delle Entrate dalla fallita (vedi scrittura allegata al n.05 della perizia del cespite 5 di 6).

Si precisa che tutto il complesso immobiliare è affittato dalla fallita (concedente) alla società ***** (conduttrice) in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio

Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

All'art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura “tacitamente rinnovabile”.

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, alcuni beni, compresa VILLA BRUNA, sono stati sub-affittati dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), in data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, come da contratto di subaffitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende: RTA residenza VILLA BIANCA, BAR – omissis - (sub 109), GELATERIA – omissis - (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo '900 ovvero ristorante – omissis -.

CESPITE N. 6

QUANTO ALLA PISCINA (SUB 61)

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 fallita (locatrice) e la società ***** (conduttrice).

Il contratto ha durata di anni 1 a decorrere dal 30/10/2014 fino al 29/10/2015 e rinnovabile di 1 anno. Il contratto è stato oggetto di proroga fino al 29/10/2022 ed il canone di locazione è determinato in €/anno 37.500,00.

Sono oggetto del 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).

Il contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate è carente di alcune pagine così come nell'originale depositato alla stessa Agenzia delle Entrate dalla fallita (vedi scrittura allegata al n.04 della perizia del cespite 6 di 6).

Si precisa che tutto il complesso immobiliare è affittato dalla fallita (concedente) alla società ***** (conduttrice) in virtù di scrittura privata autenticata in data 16/11/1993 dal Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep. 148135 – Racc. 13207), registrata in Tortona il 19/11/1993 al n.1447, Serie 1, e da successiva scrittura privata autenticata in data 12/5/2003 dal medesimo Notaio Vincenzo Esposito in Tortona (Rep.246185 – Racc.23848), registrata in Tortona il 20/5/2003 al n.73, con scadenza al 30/12/2020.

All'art. 2 del Contratto in merito alla DURATA non è riportata la dicitura “tacitamente rinnovabile”.

Oltre tale scadenza non erano previsti e non sono stati effettuati rinnovi.

Nel contrasto tra la curatela e la società – omissis -, la quale sostiene tali contratti essere efficaci fino al 31/12/2029, la decisione è rimessa all'Autorità Giudiziaria.

Inoltre, alcuni beni, compresa la PISCINA (sub 61), sono stati sub-affittati dalla società ***** (concedente) alla società ***** (conduttrice), in data successiva alla trascrizione della Sentenza di Fallimento, come da contratto di subaffitto di azienda autenticato nelle firme dal Notaio Parisio in data 6/10/2023 (Rep.7632 e Rep. 7637), registrato a Bologna il 31/10/2023 al n. 48236, Serie 1T, a cui ha fatto seguito scrittura di precisazione a contratto di subaffitto di azienda già stipulato con atto autenticato nelle firme dal Notaio Alberto Parisio di Bologna in data 10/11/2023 (Rep.7719 - Racc.5967), registrato a Bologna il 13/11/2023 al n. 50132, Serie 1T, in cui viene precisato che con pertinenze indicate nel contratto del 06/10/2023 si intende: RTA residenza VILLA BIANCA, BAR – omissis - (sub 109), GELATERIA – omissis - (sub 101) MAGAZZINI ad ovest del Grattacielo '900 ovvero ristorante – omissis -.

Nelle more nei confronti della società che risulta avere subaffittato l'azienda con atti del notaio Parisio in data 6/10/2023 e in data 10/11/2023 è stata dichiarata l'apertura della liquidazione giudiziale.

N.B. Tutti i contratti citati sono presenti tra gli allegati degli elaborati peritali riferiti ai singoli Cespiti.

6. Urbanistica ed edilizia

6.1 Pratiche edilizie

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale e pubblicata sui siti di vendita dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche edilizie:

Cespiti n. 1 (uno):

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 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 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 Condonio Edilizio presentata in data 31/12/1986 al prot. spec. n. 7706/86;
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA M.S. n. 36/1986. Pratica presentata 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 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 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 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 per demolizione Cabina Enel piano terra;
- **PRATICHE VIGILI DEL FUOCO**
- PARERE Favorevole Condizionato n. 25337, prot. n. 5934/97/P del 30/09/1997;
- VALUTAZIONE PROGETTO n. 25337 del 27/03/2025. Istanza "relativa all'attività turistico alberghiera con capacità superiore a 100 posti letto";

NOTE: Precisazione in merito alla pratica n. 25337/25 visionata dallo stimatore:

In data 27/03/2025 è stata depositata 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, di seguito si riporta quanto riscontrato

dal tecnico stimatore ed erroneamente rappresentato nei disegni o scritto nella relazione professionista 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 sono 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 semi grezzo con pareti in laterizio a vista e copertura con pannelli leggeri non rappresentato nel disegno e al piano sotto strada 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 bucatore 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 viene 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-Corridoi, viene dichiarato che le PORTE delle camere SONO DOTATE di dispositivo di AUTO CHIUSURA, pur essendone di fatto prive;

Quanto ai beni di cui al punto B. (TERRENO, AREA A PARCHEGGIO, BAR);

- Foglio Particella 2321 sub 1 (Bar "Paco Spiaggia")
- **LICENZA DI COSTRUZIONE n. 59/1960**, prot. gen. 3173, **rilasciata il 07/03/1960**. Progetto presentato 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 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. **LA CONCESSIONE IN SANATORIA NON E' STATA RILASCIATA;**
- Foglio 11 Particella 654 (Chiosco)
- **DIA n. 189/2010** prot.n. 16030 del **28/04/2010**. Pratica presentata da 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 - omissis - (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. 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** 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 **RICHIESTA DI RIESAME**. La richiesta è stata accolta con parere condizionato e notificata il 27/10/2004. Le integrazioni richieste dall'Amministrazione Comunale e da effettuare entro 60 giorni dalla notificazione 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 S.U.E. DI RICCIONE NON SONO EMERSI TITOLI EDILIZI CHE LEGITTIMINO QUANTO REALIZZATO E AD OGGI ESISTENTE SULL'AREA ADIBITA A PARCHEGGIO.**
- In data 12/07/2012 è stata depositata **DIA n. 219/2012**, prot. n. 24648, per l'apertura su Viale Milano di un passo carrabile in area destinata a parcheggio (su mappale 839);

Cespite n. 2 (due)

PROGETTO n. 39/1925 del 1925. Pratica presentata per "sistemazione ed abbellimento di fabbricato esistente ad uso albergo".

PROGETTO n. 106 del 1926 rilasciato il 25/11/1926. Progetto presentato data 23/02/1926;

ART. 26 (L.47/'85) n. 1352 del 05/02/1992. Pratica presentata in data 05/02/1992, prot. n. 3139, per realizzazione di opere interne ai magazzini del piano terra;

C.I.L. (D.L. n.388/96) prot. 28861 del 05/10/1996. Pratica presentata per opere di Manutenzione Straordinaria;

CONDONO EDILIZIO prot. spec. N. 7708 (L. 47/85) del 03/03/2000. Domanda presentata in data 31/12/1986 per sanatoria di “opere per ristrutturazione parziale piano terra e piani primo e secondo con cambio destinazione d’uso da civile abitazione a dependance albergo “Grand Hotel”; opere di cui alla tipologia 7.

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. spec. n. 91609 (L. 724/94) del 13/10/2009. Domanda presentata in data 01/03/1995 al prot. gen. n. 6831 e successiva integrazione del 31/03/1995 prot. gen. n. 12058 per la sanatoria di: Cambio di destinazione d’uso (tip.4); Ampliamenti (tip.1); ristrutturazioni, (tip. 2-tip.3); opere non valutabili in termini di superfici e/o volumi (tip.7). Gli edifici interessati dal presente condono sono: Torretta e Villa Bruna (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Grattacielo, (tutti oggetto del presente pignoramento);

D.I.A. n. 240/2004 del 13/05/2004 prot. n. 18763. Pratica presentata, per l’installazione di una insegna sul fronte del fabbricato. Note: L’insegna era collocata sul fronte dell’attuale sub 94. Oggi tale insegna è stata rimossa.

D.I.A. n. 366/2006 del 10/07/2006 prot. n. 27241. Pratica presentata per realizzazione di recinzione a maglie metalliche appoggiata a paletti in ferro. Note: La recinzione era collocata tra i due edifici attualmente individuati con il sub 94 e sub 101. Oggi tale recinzione non esiste più sul posto.

D.I.A. n. 142/2006 Prot. 9981 del 09/03/2006 per “opere di M.S. alla porzione di immobile a destinazione commerciale”.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 76/2008 del 19/10/2009, prot. n. 3931. Domanda presentata in data 06/11/2008 prot. gen. 45609, per “intervento di tipo RRC per restauro e risanamento conservativo e mutamento funzionale d’uso da albergo a residenza turistico alberghiera dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca” facenti parte del Complesso “Grand Hotel” siti in Viale Gramsci nn. 25, 29, 31.

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 7/2010 del 16/08/2010 per VARIANTE ESSENZIALE al P.C. n. 76/2008. Domanda presentata in data 11/02/2010, per “intervento di tipo “RRC” ai sensi dell’art. 1.5.7 del R.U.E. per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca” rispettivamente ad uso “pubblici esercizi” (b2), “esercizi commerciali di vicinato” (b1) e “residenze turistico alberghiere” (e1b), facenti parte del complesso “Grand Hotel”;

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 59/2011 del 25/06/2012 Domanda presentata in data 03/11/2011 per “intervento di “restauro e risanamento conservativo dei fabbricati denominati “Equinox” e “Villa Bianca”;

SCIA in Sanatoria n. 239/2019 prot. n. 42898 del 02/07/2019 (Accertamento di Conformità del 04/06/2020 prot. gen. 31076) Pratica avente ad oggetto opere in sanatoria per: trasformazione di due unità immobiliari al piano terra da negozio a R.T.A.; demolizione e ricostruzione di pareti divisorie interne; realizzazione sul retro dell’immobile di un vano contatore “relativamente all’immobile ad uso R.T.A. (Residenza Turistica Alberghiera) Negozio e Bar siti in Viale Gramsci nn. 25, 27, 29, 31, 33 (subb. 51, 94, 109);

C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) SUABI n. 70/2020 del 11/06/2020 prot. gen. n. 32624. Domanda presentata per le Unità Immobiliari site in Viale Gramsci n. 29-31-33/25 e successiva integrazione documentale.

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

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - M.S. 75/87 del 28/08/1987 prot. n. 19160. Pratica presentata in data 24/08/1987 per lavori di “manutenzione straordinaria relativa alla sostituzione di solaio al piano primo, senza modifiche di quote, al fabbricato ad uso negozi e dependance dell’Albergo denominato “Grand Hotel” (Pratica rinunciata e sostituita da M.S. 99/88);

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA - M.S. 99/88 del 01/10/1988 prot. n. 20233 Pratica presentata in data 23/08/1988 per lavori di “manutenzione straordinaria relativa alla sostituzione di solaio al piano primo, senza

modifiche di quote, al fabbricato ad uso negozi e dependance dell'Albergo denominato "Grand Hotel" (Pratica rinunciata);

C.I.L. (D.L. n.388/96) prot. 26175 del 12/09/1996. Pratica presentata per opere di Manutenzione Straordinaria (sospesa poi sostituita dalla C.I.L. prot. N. 28861 del 05/10/1996);

PERMESSO DI COSTRUIRE in Sanatoria n. 228/1999, prot. 22527, presentato in data 06/07/1999 (**Non efficace**);

ABITABILITA' (richiesta) n. 78/2013 prot. 26173, presentata in data 10/07/2013 relativamente ai sub 91 (attuale 109), 92 (attuale 109), 93 (attuale 109), 94, 51. Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità **NON È STATO RILASCIATO** a seguito della mancata integrazione dei documenti richiesti dal Comune;

SULIB n. 74/2014 (Diniegata);

SUSCI in SANATORIA n. 348/14 (Diniegata);

SCIA in Sanatoria n. 73/2015 presentata in data 18/03/2015, prot. gen. n. 10608 (**Accertamento di "Non conformità" del 18/05/2016 prot. gen. 21320** ai sensi dell'art. 17 comma 1 L.R. 23/2004). Pratica pavente ad oggetto interventi da legittimare al fabbricato denominato "Villa Bianca" per "cambio di destinazione d'uso con fusione dell'unità immobiliare al piano terra (sub 92) da attività commerciale al dettaglio (b1) a superficie di soggiorno "zona bar" del residence turistico alberghiero RTA (e1b) denominato "Villa Bianca" (sub 91 *attuale sub 109*); demolizione di gazebo sul lato Rimini, mai legittimato;

SULIB n. 145/2017 (Differita);

Cespite n. 3 (tre)

PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 23/1929, prot. n. 128, del 09/12/1929. Progetto presentato in data 25/09/1929 per la "costruzione di un porticato per giardino" (attuale piano terra del fabbricato ora denominato Magazzini);

PERMESSO DI COSTRUZIONE n. 15/1934, prot. n. 60, del 04/05/1934. Progetto presentato in data 02/05/1934 per la "costruzione di attacco di due fabbricati esistenti";

ART. 26 (L.47/'85) n. 1352 del 05/02/1992. Pratica presentata in data 05/02/1992, prot. n. 3139, per realizzazione di opere interne ai magazzini del piano terra;

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 77/2008 prot. gen. n. 45610. Domanda presentata in data 06/11/2008 per "Intervento di tipo RRC per restauro e risanamento conservativo con **modifiche interne ed esterne** al fabbricato denominato "Magazzini" (attuali sub. 101 negozio e 104, 105, 106 appartamenti). Pratica **rilasciata** in data **19/10/2009**; **VARIANTE ESSENZIALE n. 8/2010 al P.C. n. 77/2008, prot. gen. 5604.** Domanda presentata in data 11/02/2010 per "Intervento di restauro e risanamento conservativo di tipo RRC ai sensi dell'art. 1.5.7 del R.U.E. per demolizione e ricostruzione del tetto di copertura del fabbricato denominato "Magazzini" ad uso esercizi commerciali di vicinato (b1) e residenza (a1), facente parte del complesso "Grand Hotel" (attuali sub. 101 negozio e 104, 105, 106 appartamenti). Pratica rilasciata in data 16/08/2010; **PERMESSO DI COSTRUIRE n. 60/2011 prot. gen. 40933 del 13/09/2012.** Domanda presentata in data 03/11/2011 per "**Variante essenziale al P.C. n. 77/2008** per restauro e risanamento9 conservativo del fabbricato denominato "Magazzini";

SULIB n. 220/2012 prot. gen. n. 20078 del 11/06/2012. Domanda presentata per "interventi di manutenzione straordinaria alla copertura di fabbricato denominato "Magazzini";

SULIB n. 279/2013 prot. gen. n. 23229 del 20/06/2013. Domanda presentata per "interventi di manutenzione straordinaria al piano terra e primo di fabbricato denominato "Magazzini";

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

SCIA in SANATORIA n. 296/2014, prot. gen. n. 35180, **del 05/09/2014.** Domanda presentata per "opere

edilizie di Restauro e Risanamento Conservativo con Cambio d'Uso" sia al piano terra che piano primo del fabbricato denominato "Magazzini" con successiva comunicazione di **ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'** ai sensi dell'art. 17 comma 2 della L.R. 23/2004 del **02/10/2014**;

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

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

CONDONO EDILIZIO prot. spec. N. 7709 (L. 47/85). Domanda presentata in data 31/12/1986 per sanatoria di opere riguardanti l'edificio denominato "Magazzini" e l'edificio denominato "Equinox" risulta **ARCHIVIATO** in quanto le opere ivi contenute sono poste in demolizione o in sanatoria nel progetto depositato in data 06/11/2008;

SCIA n. 136/2014 (DINIEGATA);

SCIA IN SANATORIA n. 219/2014 (DINIEGATA);

SULIB 73/2014 (DINIEGATA);

SULIB n. 100/2014 (DINIEGATA);

RICHIESTA C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) **N. 40/2014 prot. gen. n. 18390**, presentata in data 09/05/2014 relativamente ai sub 101 e sub 103 (attuali 104, 105, 106). Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità risulta ad oggi **NON RILASCIATO** in quanto in data 19/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica che l'Istanza è carente di tutta una serie di documenti e certificati. In data 30/06/2014 è stata depositata richiesta di proroga per la consegna dei certificati i quali ad oggi non risulta siano stati integrati;

RICHIESTA C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) **N. 42/2014 prot. gen. n. 19395**, presentata in data 16/05/2014 dalla Soc. Marebello S.p.a. relativamente al sub. 99. Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità risulta ad oggi **NON RILASCIATO** in quanto in data 22/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica che l'Istanza è sospesa fino alla definizione della SCIA n. 136/2014 ed inoltre carente di tutta una serie di documenti e certificati. In data 30/06/2014 è stata depositata richiesta di proroga per la consegna dei certificati i quali ad oggi non risulta siano stati integrati;

Cespite n. 4 (quattro)

Fabbricato costruito ante '67.

I titoli edilizi relativi al fabbricato presenti nell'archivio comunale, dalla ricerca effettuata esclusivamente dai tecnici del S.U.E., sono i seguenti:

ART. 26 (L.47/'85) n. 381 del 19/06/1987. Pratica presentata in data 16/06/1987, prot. n. 14726, per realizzazione di opere interne all'appartamento del piano sesto;

ART. 26 (L.47/'85) n. 1352 del 05/02/1992. Pratica presentata in data 05/02/1992, prot. n. 3139, per realizzazione di opere interne ai magazzini del piano terra;

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. spec. n. 91609 (L. 724/94) del 13/10/2009. Domanda presentata in data 01/03/1995 al prot. gen. n. 6831 e successiva integrazione del 31/03/1995 prot. gen. n. 12058 per la sanatoria di opere abusive adibite ad uso alberghiero, residenziale, commerciale, pubblico esercizio, relativamente agli edifici identificati come: Torretta (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bruna, Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Torre 900 (Grattacielo). Note: Nella SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA relativa alla "TORRE 900" (Tav. n. 4) allegata alla pratica, vengono elencate le tipologie di abuso da sanare: - Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U1 ossia cambio di destinazione d'uso da magazzino dell'albergo a civile abitazione per mq 109,92; -Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U16 ossia cambio di destinazione d'uso da albergo a ufficio per mq 32,02 -Piano terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto e settimo Tipologia 4: cambio di destinazione d'uso senza opere da U3 a U1 ossia cambio di destinazione d'uso da magazzino dell'albergo a civile abitazione per mq 441,53;

SULIB n. 126/2012 prot. 12938, del 13/04/2014. Pratica presentata per lavori di Manutenzione Straordinaria

a tutti i piani del fabbricato; **ALTRE PRATICHE AGLI ATTI MA DINIEGATE-ARCHIViate-NON RILASCATE:**

P.C. n. 12/2011 ARCHIVIATO per carenza documentale;

RICHIESTA di C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità) **SUABI 50/2014 prot. 21590, presentata in data 30/05/2014.** In data 10/06/2014 il responsabile del procedimento comunica che la richiesta è carente di tutta una serie di documentazione. In data 30/06/2014 la proprietà deposita richiesta di proroga di 90 gg per la consegna delle integrazioni.

Il presente Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità NON È STATO RILASCIATO a seguito della mancata integrazione di tutti i documenti richiesti dal Comune.

Cespite n. 5 (cinque):

ART. 26 n. 240/1986 per esecuzione OPERE INTERNE. Pratica presentata in data 27/12/1986 prot. gen. 26821, per “riqualificazione d’uso e ripristino architettonico”;

AUTORIZZAZIONE all’esecuzione di opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 79/1986. Pratica presentata in data 31/12/1986 per “esecuzione di opere di Straordinaria Manutenzione al fabbricato”. Pratica oggetto di riesame e sostituita dalla successiva M.S. n. 16/1987;

AUTORIZZAZIONE all’esecuzione di opere di MANUTENZIONE STRAORDINARIA n. 16/1987. Pratica presentata in data 18/02/1987, prot. n. 3650, per “esecuzione di opere di Straordinaria Manutenzione al piano terra, primo, secondo, terzo (sottotetto) del fabbricato”;

CONCESSIONE IN SANATORIA prot. spec. n. 91609 (L. 724/94) del 13/10/2009. Domanda presentata in data 01/03/1995 al prot. gen. n. 6831 e successiva integrazione del 31/03/1995 prot. gen. n. 12058 per la sanatoria di opere abusive adibite ad uso alberghiero, residenziale, commerciale, pubblico esercizio, relativamente agli edifici identificati come: Torretta (non oggetto del presente pignoramento), Villa Bruna, Villa Bianca, Equinox, Magazzini, Torre 900 (Grattacielo). Note: Nella SCHEDA TECNICA DESCRITTIVA relativa a “VILLA BRUNA” (Tav. n. 5) allegata alla pratica, vengono elencate le tipologie di abuso da sanare:

-Piano terra Tipologia 4: cambio di destinazione d’uso da attività di Pubblico Spettacolo (discoteca) ad attività di Ristorante con opere consistenti nella modifica delle suddivisioni interne con realizzazione di tramezzature in laterizio e spostamenti e modifiche alle aperture finestrate per mq 197,23 -Piano terra Tipologia R.E.: ristrutturazione con aumento di carico urbanistico: tamponamento di due portici con infissi vetrati per mq 45,14. **N.B.** In data 14/08/2009 la **Soprintendenza per i beni architettonici e Paesaggistici Ravenna**, esprime **PARERE FAVOREVOLE** alla Concessione in Sanatoria **AD ESCLUSIONE:** omissis (alto fabbricato); omissis (altro fabbricato); omissis (altro fabbricato);

chiusure temporanee delle aperture al piano primo, con pannelli in legno; il tamponamento dei portici; la realizzazione del palco; delle tramezzature nel soppalco, delle contro soffittature dell’intradosso della copertura dell’edificio indicato con il n. 5 negli elaborati grafici pervenuti;

PARERE PREVENTIVO n. 37/2003 presentato in data 09/04/2003, prot. gen. 20030012754 per “opere di manutenzione straordinaria ed opere in sanatoria all’edificio denominato “Villa Bianca” (Erroneamente viene definita Villa Bianca ma trattasi di Villa Bruna). Nell’elaborato grafico allegato alla richiesta, oltre alle opere interne, è prevista la costruzione di una scala antincendio posta in aderenza al portico lato Cattolica. La richiesta di parere preventivo è stata **ACCOLTA** con specifiche **CONDIZIONI**;

SULIB n. 221/2012, prot. gen. n. 20079, del 11/06/2012. Domanda riguardante “opere di manutenzione straordinaria per la sostituzione di parte della struttura del coperto dell’edificio”;

ALTRE PRATICHE AGLI ATTI MA DINIEGATE-ARCHIViate-NON RILASCATE:

SANATORIA N. 7603 (L.47/85) Domanda presentata in data 29/12/1986 per sanatoria di “costruzione di vano tecnico al P.T. (tip.1); ristrutturazione intero fabbricato con cambio di destinazione d’uso da attività turistico ricettiva a discoteca privata (tip.4); opere non valutabili in termini di superficie o di volumi (tip.7). La presente Determina è stata notificata al Geom. Pari Gianluca il 23/10/2009. **NON E’ STATO RILASCIATA, C’E’ SOLO LA DETERMINA.**

C.C.E.A. (Certificato di Conformità Edilizia Agibilità) n. 43/2014 presentato il 16/05/2014 prot. gen. n.

19386. Domanda presentata in data 22/05/2014 il Responsabile del Procedimento comunica alla proprietà e al tecnico che la richiesta depositata è carente di tutta una serie di documentazione da doversi integrare entro 90 gg. In data 02/07/2014 viene depositata al prot. n. 26170 Richiesta di Proroga di 90 gg. per la consegna delle integrazioni.

Il C.C.E.A. ad oggi NON RISULTA RILASCIATO in quanto carente della documentazione integrativa richiesta;

Cespite n. 6 (sei):

Non sono state reperite pratiche edilizie in Archivio;

6.2 Conformità urbanistico edilizia

Per quanto riguarda la conformità urbanistica dell'intero compendio immobiliare oggetto di vendita si richiama il contenuto della relazione di stima pubblicata, alla quale si fa integrale rinvio e della quale, di seguito, si riporta il contenuto:

Cespite n. 1 (uno)

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 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

difficoltà a tutti i piani del fabbricato, come di seguito specificato: - **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, 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 stoncati 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 contro soffitti 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 contro soffitti 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 sub 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 reperite 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 GAZEBO, 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 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. Stante 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 rilasciata dal Comune Licenza ad uso commerciale: pratica n. 04408520403 – 21.09.2023 – 1756 SCIA per subentro 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 3800, cat. D/8 del Catasto Fabbricati del Comune di Riccione, l'area adibita a parcheggio - oggetto del sub affitto. 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. Dichiarò inoltre **il richiedente**, 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, 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;*

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 debitrice, di fatto costituiscono porzione di viabilità pubblica. Sono intercorse nel corso degli anni diverse comunicazioni tra la debitrice proprietaria dell'area, la 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.

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 debitrice 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 Condonò per sanatoria di ampliamento di cucina e tettoia. Non è stata ammessa la superficie con dicitura a veranda bensì come tenda retrattile. **Il Condonò ad oggi non è stato rilasciato**. Rispetto al disegno del presente Condonò, sono state riscontrate 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 metri dalla battigia** pertanto sono assoggettate al VINCOLO PAESAGGISTICO ovvero al parere della Soprintendenza.

PARTICELLA 654

Premesso che la debitrice è proprietaria della sola area e non dei manufatti 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.

Cespite n. 2 (dovuto)

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

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

(Sub. 94) Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate lievi difformità in alcune misurazioni che rientrano nella tolleranza del 2%, inoltre nella corte esclusiva ed in parte nel sub è installato un pergolato con struttura in ferro, delle dimensioni di m. 4,10x4,80 circa, non autorizzato. Si precisa che il fabbricato denominato "Equinox", così come l'area di pertinenza, sono sottoposti a **Vincolo archeologico Indiretto (Tutela ex art. 21 L. 1089/1939)** e pertanto ogni intervento edilizio, dovrà ottenere il parere positivo della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. In alternativa, in caso di parere negativo, si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato. Note: -Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare. L'accesso a detti contatori avverrà come da SERVITU' di fatto esistente sul sub 64 -Sul retro del fabbricato del presente Cespite 2 (Villa Bianca) ovvero tra il sub 109 e 51 è presente un vano tecnico in cui sono collocati i contatori dell'Enel del presente Cespite e dei Cespiti nn. 3 (Magazzini), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito dal presente cespite l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori di tutti i cespiti elencati, come da **SERVITU' di fatto esistente** -La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Cespite n. 3 (tre)

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

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

Quanto al sub 75 (ultimo titolo edilizio SULIB 220/2012 del 11/06/2012), individuato come sgombero nella concessione in sanatoria n. 91609/2009 avente h. al colmo m. 1.90, h. all'imposta m. 0.60, non essendo più presente la copertura alla data del sopralluogo, NON E' CONFORME. Di fatto oggi è un terrazzo di copertura in cui sono stati collocati gli impianti, alcuni dei quali coperti e chiusi da precaria struttura in ferro e pannelli sandwich. La copertura potrà essere ricostruita come da ultima pratica edilizia, con presentazione di SCIA di Ripristino, previa verifica strutturale e parere positivo della Soprintendenza. Si fa presente che l'area sulla quale sono state installate le anzidette strutture, così come il fabbricato di cui fa parte il sub 99 denominato "Magazzini", ricade nella perimetrazione di cui al Vincolo di Tutela indiretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale area e/o fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI. Per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì- Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

B. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate difformità nelle partizioni dei muri interni pertanto il **sub 101 NON E' CONFORME**. Il vano ad uso negozio è stato rimpicciolito a seguito della costruzione di due locali uno adibito a bagno ed uno a retro. E' stato realizzato inoltre un contro soffitto nella porzione centrale del locale ad uso negozio. Si fa presente che l'Unità Immobiliare, così come l'intero fabbricato di cui fa parte, denominato "Magazzini", ricadono nella perimetrazione di cui al Vincolo di Tutela indiretto ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ-CESENA E RIMINI. Per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì- Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

C. Dal punto di vista urbanistico-edilizio, si sono riscontrate rispetto all'ultima pratica edilizia presente in archivio, SCIA in Sanatoria n. 296/2014, le seguenti difformità: quanto ai **subb 104 e 105 NON sono CONFORMI** in quanto nella pratica edilizia costituiscono un'unica Unità Immobiliare formata da ingresso, soggiorno, pranzo, 3 bagni, 1 ripostiglio, 1 studio ed una cabina armadio. Di fatto sul muro lato Cattolica, in corrispondenza del pianerottolo del vano scala, è stato realizzato un portoncino di ingresso che conduce all'attuale sub 105. Il disimpegno tra lo studio e la camera del sub 105 non è più presente. Anche l'uso delle stanze non è conforme rispetto a quanto autorizzato ovvero al posto del pranzo (sub 104) vi è una camera da letto, al posto dello studio (sub 105) un soggiorno con angolo cottura, al posto della cabina armadio (sub 105) vi è una camera con la realizzazione di una porta che la mette in comunicazione con il disimpegno che conduce al sub 106. - quanto al **sub 106**, si sono riscontrate lievi differenze nelle misurazioni interne che rientrano nella tolleranza del 2%, pertanto **E' CONFORME**. Si fa presente che le Unità Immobiliari, così come l'intero fabbricato di cui fanno parte, denominato "Magazzini", ricadono nella perimetrazione di cui al Vincolo di

Tutela indiretta ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, tutela ex lege 1089/1939 art. 21 di cui ai punti B e C del Decreto. Pertanto ogni intervento edilizio che vorrà essere attuato su tale fabbricato, dovrà essere sottoposto anche al parere della SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO PER LE PROVINCE DI RAVENNA FORLÌ'-CESENA E RIMINI. Per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì'- Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

Note per tutti i subb di cui ai punti A. B. C.: -Sul retro del fabbricato del Cespite 2 (Villa Bianca) ovvero tra il sub 109 e 51 è presente un vano tecnico in cui sono collocati i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 3 (Magazzini) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito al presente cespite così come a tutti quelli elencati, l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente** -Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare. L'accesso a detti contatori avverrà come da **SERVITU' di fatto esistente** sul sub 64 -La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Cespite n. 4 (quattro)

Si precisa che il fabbricato denominato "Torre 900", così come il fabbricato ad uso albergo denominato "Grand Hotel", "Villa Bruna" e l'area di pertinenza (particella 293 parte), facenti parte, oltre ad altri, del complesso denominato "Le Grand Hotel", sono sottoposti a **vincolo archeologico diretto** (Tutela ex art. 1 e 3 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 pertanto ogni intervento edilizio, sia all'esterno che all'interno di detti fabbricati, dovrà essere sottoposto ed ottenere il parere favorevole della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Rispetto all'ultimo titolo edilizio agli atti, **SULIB 126/2012**, si sono rilevate **difformità a tutti i piani** del fabbricato, come di seguito specificato: **Piano terra:** E' stato realizzato un disimpegno/corridoio comune a tutte le U.I. del fabbricato, che collega l'ingresso lato Viale Gramsci con l'ingresso lato Viale Milano. L'ufficio sul fronte verso Viale Gramsci è stato diviso in tre locali ora adibiti in parte a lavanderia, con bagno collegato nel sottoscala, in parte a vano tecnico (boiler) e in parte a ufficio. La porta esterna di accesso all'ufficio originale è stata tamponata e la finestra trasformata in portafinestra ad anta scorrevole, e costituisce l'ingresso al vano lavanderia. L'altezza è 3,04 anziché 4,10. Nell'area ancora adibita ad ufficio è stato costruito un soppalco (su circa metà stanza) con scala in ferro, ed è stato realizzato un ampliamento ricavando un bagno e un disimpegno a cui si accede dal nuovo corridoio comune a tutte le U.I.. Gli attuali ufficio e lavanderia sono separati in corrispondenza del muro portante. L'appartamento è stato suddiviso in 3 monolocali indipendenti di cui 2 con soppalco, ed ognuno con proprio bagno. Le finestre nel monolocale lato chiesa sono state tamponate solo internamente. Parte del disimpegno della zona notte, della camera e i w.c. sono stati modificati nelle dimensioni e nell'uso, e sono attualmente individuati con il sub 97. Sono state modificate alcune aperture delle facciate, in parte trasformate in porte/portefinestre, in parte tamponate ed in parte rimpicciolite. **Piano primo:** Il monolocale (**sub 27**) e l'appartamento (**sub 28**) sono stati modificati e costituiscono oggi un unico appartamento. Al posto dell'angolo cottura nel sub 27 è stato realizzato un bagno e al posto dei 2 w.c. ricadenti uno nel sub 27 ed uno nel sub 28, è stato realizzato il nuovo angolo cottura. Al posto del soggiorno/cucina nel sub 28 è stata realizzata una camera con accesso dal sub 27. A sinistra dell'ingresso del sub 27 è stato costruito un bagno ed è stata tamponata la finestra esistente, sia internamente che nella facciata esterna. Nel terrazzo di copertura del sub 27 non sono rappresentati i setti murari e i monconi dei pilastri come da stato di fatto.

Nell'attuale soggiorno del sub 27, nella camera realizzata al posto del soggiorno/cucina nel sub 28 e nei bagni, sono stati realizzati dei contro soffitti. I due disimpegni non sono più presenti. Per accedere all'appartamento è stato realizzato una sorta di pianerottolo rialzato. Tutti i tramezzi interni hanno posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato nell'elaborato di progetto. **Piano secondo:** Il monolocale (**sub 29**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, è stato realizzato il contro soffitto (h. 2.39) e un dislivello rispetto alla camera. Altezza interna monolocale variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. Nell'appartamento (**sub 30**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato (h. 2.38). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. **Piano terzo:** Il monolocale (**sub 31**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, contro soffittato (h. 2.53) e presenta un dislivello rispetto alla camera. L'altezza interna del monolocale è di m. 2.67 (sotto struttura), inferiore rispetto a quella dichiarata sia nel progetto che al catasto e m. 2.34-2.35 sotto i contro soffitti. Nell'appartamento (**sub 32**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato (h. 2.53). L'altezza interna dell'appartamento è di m. 2.70 (sotto struttura), inferiore rispetto a quella dichiarata sia nel progetto che al catasto e m. 2.36-2.38 sotto i contro soffitti. **Piano quarto:** Il monolocale (**sub 33**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello (h. bagno 2.75) rispetto alla camera. Altezza interna monolocale variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. Nell'appartamento (**sub 34**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato (h. 2.76). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. **Piano quinto:** Il monolocale (**sub 35**) è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. L'angolo cottura presenta un dislivello rispetto al resto del monolocale. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello (h. 2.73) rispetto alla camera. Altezza interna monolocale variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. Nell'appartamento (**sub 36**) la superficie della camera è stata ridotta per la creazione di un piccolo vano guardaroba. Il bagno è stato ampliato a discapito del disimpegno (non più presente), è stato spostato l'accesso, presenta un dislivello rispetto alla camera (h. 2.64). Altezza interna appartamento variabile per la presenza di contro soffitti a vari livelli. Nella parete di divisione tra le zone giorno dei due sub è stata realizzata un'apertura delle dimensioni m. 1.35x2.15 con possibilità di separazione attraverso una porta. **Piano sesto:** L'appartamento presenta una diversa distribuzione degli spazi interni. L'ingresso è stato trasformato in pranzo con angolo cottura mentre la cucina è stata trasformata in camera con disimpegno e bagno. Le altezze interne di tutti i vani variano da un massimo di m. 2.67 ad un minimo di m. 2.33. Il terrazzo di copertura al piano settimo presenta un dislivello rispetto alla porzione di balcone. Non sono inoltre rappresentati i monconi dei pilastri e le canne fumarie. **L'intero fabbricato** presenta dimensioni esterne leggermente superiori e/o inferiori rispetto quelle dichiarate. Nei pianerottoli di sbarco dell'ascensore, a tutti i piani, è stato ricavato un vano tecnico per il passaggio degli impianti. I parapetti dei balconi e delle scale di tutti i piani, rispetto a quanto visibile nella documentazione fotografica allegata al Condono 91609, sono stati sostituiti ma l'intervento di rimozione e nuova installazione non figura nelle pratiche edilizie fornite dal Comune. Inoltre gli attuali parapetti sono costituiti da elementi orizzontali che non rispettano i requisiti di sicurezza in quanto scalabili. Poiché il fabbricato è sottoposto al **vincolo di Tutela ai sensi**

dell'art. 128 c. 1 del D. Lgs. n. 42/2004 e per effetto del D.M. 02/04/1999, per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì- Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria. L'Esperto stimatore ha evidenziato l'impossibilità di quantificare i costi di ripristino e/o di sanatoria e delle relative spese tecniche in assenza di progetto. Note: -Sul retro del fabbricato del Cespite 2 (Villa Bianca) ovvero tra il sub 109 e 51 è presente un vano tecnico in cui sono collocati i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 4 (Torre 900) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 3 (Magazzini), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito al presente cespite così come a tutti quelli elencati, l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente**; -Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare. L'accesso a detti contatori avverrà come da **SERVITU' di fatto esistente** sul sub 64 -La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Cespite n. 5 (cinque)

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

Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'Unità Immobiliare risulta **NON CONFORME** in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità: Non sono state assolate le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza nel parere espresso in data 12/08/2009, prot. n. 11389, ai fini del rilascio della Sanatoria n. 91609/2009, ovvero occorre rimuovere: *-gli infissi di tamponamento dei due portici sia quello verso Viale Milano che quello sul lato sud-est;*

- Nella corte individuata con il sub 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28- 29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80-81-96-97-99-101-104-105-106) in aderenza tra la C.T. e la cucina è stato realizzato senza autorizzazione un fabbricato accessorio in lamiera e pannelli sandwich delle dimensioni di circa m. 2,48x3,69 non sanabile;
- Nel muro di separazione tra il ristorante e il disimpegno di ingresso della discoteca è stata ricavata un'apertura che di fatto mette in comunicazione le due U.I.;
- I due anti e w.c. a servizio della clientela del ristorante, sono stati trasformati in un unico bagno con accesso dal disimpegno del sub 81 (discoteca);
- Nell'office è stata ricavata una ulteriore apertura verso la cucina;
- Nel muro di separazione tra il ristorante e l'ingresso della discoteca è stata ricavata un'apertura che li mette in comunicazione;
- Nel vano sottoscala è stata tamponata esternamente la piccola finestra da 40x40;
- La scala esterna realizzata in struttura metallica, che costituisce l'U.S. della discoteca, realizzata in corrispondenza del portico sud-est e ricadente su porzione del sub. 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80- 81-96-97-99-101-104-105-106) è stata realizzata sulla base del rilascio del Parere Preventivo n. 37/2003 e non sulla base di deposito di progetto ovvero rilascio di titolo edilizio;
- In corrispondenza della porta di ingresso che conduce alla discoteca (sub 81), è stato realizzato senza autorizzazione un avancorpo coperto e chiuso con infissi delle dimensioni di m. 1.70x2.20 ricadente anch'esso

sul sub 88, non sanabile.

- Per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

B. Il fabbricato di cui fa parte la Discoteca e l'area di pertinenza sono interessati da un provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto ogni intervento edilizio sia all'esterno che all'interno del fabbricato, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici. Dal punto di vista urbanistico-edilizio l'Unità Immobiliare risulta **NON CONFORME** in quanto si sono riscontrate le seguenti difformità:

Non sono state assolte le prescrizioni imposte dalla Soprintendenza nel parere espresso in data 12/08/2009, prot. n. 11389, ai fini del rilascio della Sanatoria n. 91609/2009, ovvero occorre rimuovere: *-le chiusure temporanee delle aperture con pannelli in legno al piano primo; -la realizzazione del palco; -le tramezzature nel soppalco verso Viale Milano; -le contro soffittature dell'intradosso della copertura;*

- Il vano adibito a retro posto sul soppalco lato Viale Milano è stato ampliato a discapito del soppalco stesso previa demolizione di gran parte del muro longitudinale (non portante); -La scala esterna realizzata in struttura metallica, che costituisce l'U.S. della discoteca, realizzata in corrispondenza del portico sud-est e ricadente su porzione del sub. 88 (Bene Comune Non Censibile ai subb. 16-27-28-29-30-31-32-33-34-35-57-75-78-80- 81-96-97-99-101-104-105-106) è stata realizzata sulla base del rilascio del Parere Preventivo n. 37/2003 e non sulla base di deposito di progetto ovvero rilascio di titolo edilizio;

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

- Il disimpegno di ingresso di fronte alla scala interna è nello stato di fatto comune anche al ristorante in quanto l'accesso al bagno dei clienti è ivi collocato. L'altezza di colmo dichiarata nell'elaborato grafico allegato alla pratica in Sanatoria L. 724/94 n. 91609 è di m 7.00. Nelle pratiche precedenti e allo stato di fatto tale altezza risulta pari a m 6.00. Per la regolarizzazione delle difformità rilevate andrà presentata pratica di sanatoria ed il rilascio sarà condizionato, oltre che dalla conformità rispetto alle norme del RUE vigente, dal Parere Positivo della "Soprintendenza archeologia belle arti e paesaggio per le province di Ravenna Forlì-Cesena e Rimini". In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria.

Quanto al **SUB 89** (BCNC) corte comune ai sub 80 e 81, oggetto anche esso del presente cespite, risulta **NON CONFORME**. Porzione di tale area, quella prospiciente Viale Milano, è stata adibita ad area rifiuti dell'intero complesso immobiliare e su altra porzione è stato installato un pergolato con struttura lignea di forma quadrata delle dimensioni di circa m. 5.25 x 5.25, con copertura a padiglione e telo impermeabile. Anche **il sub 89 è interessato dal provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004. Pertanto, qualsiasi intervento, anche se ricadente in edilizia libera, necessita di parere positivo da parte della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.** In caso di Parere Negativo occorrerà procedere al ripristino ove possibile, nel caso contrario verrà applicata una sanzione pecuniaria. Note: -Sul retro del fabbricato del Cespite 2 (Villa Bianca) ovvero tra il sub 109 e 51 è presente un vano tecnico in cui sono collocati i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 5 (Villa Bruna) e dei Cespiti nn. 2 (Villa Bianca), 4 (Torre 900), 3 (Magazzini). Dovrà essere garantito al presente cespite così come a tutti quelli elencati, l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da **SERVITU' di fatto esistente** -Nella corte individuata con il sub 64 (BCNC ai sub 62 (Albergo Grand Hotel), 3 e 111) lato piscina, è collocata rasoterra la botola di accesso ai contatori dell'acqua di tutto il compendio immobiliare.

L'accesso a detti contatori avverrà come da **SERVITU' di fatto esistente** sul sub 64 -La verifica della conformità urbanistica riguarda esclusivamente le Unità Immobiliari oggetto di fallimento, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi topografici dell'intera particella 293, le verifiche delle distanze dei fabbricati dai confini di proprietà e dai fabbricati limitrofi e quant'altro non oggetto della presente. Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso gli uffici pubblici con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

Cespite n. 6 (sei)

si segnala che **la piscina e l'area di pertinenza sono interessati da un provvedimento di TUTELA del Ministero per i Beni e le Attività culturali (D.D.G. del 02/04/1999) emesso ai sensi dell'art. 1 e 3 della L. 1089/39 (VINCOLO DIRETTO), tutt'ora valido ed operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs 42/2004.** Pertanto ogni intervento edilizio dovrà OTTENERE preventivamente PARERE FAVOREVOLE dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici.

Dal punto di vista urbanistico-edilizio, non sono state reperite in Archivio, dalla ricerca effettuata direttamente dall'ufficio competente SUE, pratiche edilizie relative alla costruzione/legittimazione della piscina, realizzata con struttura in cemento armato e vasca delle dimensioni di circa m. 10,00x25,00 (mq 250,00) ad altezza variabile e del vano tecnico interrato ad essa adiacente in cui sono collocati gli impianti.

In data **17/08/2022**, il Comune di Riccione, in risposta ai quesiti posti dal Comando Carabinieri per la Tutela della Salute N.A.S. di Bologna, relaziona quanto segue **(testo integralmente riportato come scritto dal Comune)**“...La piscina di pertinenza all'albergo denominato “Grand Hotel Riccione” è stata” costruita tra la seconda metà degli anni sessanta e l'inizio degli anni settanta, desumibile da una foto d'epoca reperibile su internet.

Verosimilmente, comportando una alterazione permanente del suolo privato, necessitava di una denuncia scritta all'Amministrazione comunale, che però, anche se depositata, oggi è di difficile reperimento non essendo inquadrabile come Licenza di Costruzione.

In effetti, sia nel Regolamento Edilizio del Comune di Riccione in vigore dal 1924 che nella normativa del P.R.G. del 1968 non viene dettata una regolamentazione urbanistica per le piscine pertinenziali in quanto, non costituendo volume chiuso non sono considerate costruzioni edilizie, ma opere non valutabili in termini di superficie e volumi;

Si rammenta che solo nell'anno 1999, l'intero complesso del Grand Hotel e la relativa area, su cui insiste anche la piscina sono stati sottoposti a vincolo di tutela: D.M. 02/04/1999, ai sensi dell'art. 1 e dell'art. 21 della Legge 1089/39, tutt'ora valido e operante ai sensi dell'art. 128 del D.Lgs n. 42/2004;

La prima rappresentazione grafica della piscina attualmente reperibile presso questo Comune è riportata nell'elaborato grafico “Stato di Fatto”, allegato alla pratica di condono edilizio (ex lege 47/85), recante prot. spec. 7706, presentato in data 31/12/1986 dalla – omissis - per la sanatoria edilizia di opere abusive insistenti sul fabbricato alberghiero all'insegna “Grand Hotel” eseguite in difformità dai progetti n. 96/1928 e n. 160/1937;

La piscina è altresì rappresentata nella planimetria catastale, anche allegata alla suddetta pratica di condono edilizio, inerente la denuncia di variazione (N.C.E.U. partita 3115, Mod. 44N, ricevuta n. 2754-V del 23/03/1989) relativa all'intero complesso del Grand Hotel distinto al Fg. 11, mapp. 293, in cui viene identificata, unitamente all'albergo, con il sub. 1 (albergo e piscina); Il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria (condono edilizio prot. spec. 7706) è ancora in itinere in attesa di secondo riscontro dalla Soprintendenza di Ravenna, e seguito dell'avvenuta demolizione di due superfettazioni in cui alloggiavano contatori Enel, espressamente richiesti in demolizione dalla Soprintendenza stessa con parere espresso in data 30/12/2019, n. 17322...”;

Si precisa che il Condono Edilizio n. 7706 alla data della presente risulta rilasciato ma la piscina non era tra le opere oggetto di sanatoria, era solo rappresentata come esistente.

All'interno del parco **sub 90, corte** comune alla piscina (sub 61) e all'albergo Grand Hotel (sub 62), sono dislocati in ordine sparso vari gazebo, 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.

Nota:

- 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.

6.3 Conformità catastale

Per quanto riguarda la conformità catastale dell'intero compendio immobiliare oggetto di vendita si richiama il contenuto della relazione di stima pubblicata alla quale si fa integrale rinvio e della quale, di seguito, si riporta il contenuto:

Cespite n. 1 (uno)

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 stonati 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 dehorterrazzo 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 altra proprietà e il Lungomare è collocato un prefabbricato in lamiera così come in corrispondenza del muro 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 Fabbicato 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 di bottiglie è di fatto una cucina così come il vano adibito a retro adiacente al portico.

Cespite n. 2 (due)

(Sub. 109) Dal punto di vista catastale, la planimetria della R.T.A risulta conforme allo stato di fatto a seguito di variazione del 01/08/2025 Pratica n. RN0065142 in atti dal 04/08/2025. Sul subalterno 95 (BCNC ai subalterni 109, 51, 94) non è rappresentato il vano contatori posto in aderenza sul retro del fabbricato a cavallo tra il sub 109 e il sub 51. All'interno di detto vano sono presenti i contatori dell'Enel del presente Cespite n. 2 (Villa Bianca) e dei Cespiti nn. 3 (Magazzini), 4 (Torre 900), 5 (Villa Bruna). Dovrà essere garantito ai cespiti elencati l'accesso dal sub 95 (BCNC ai sub 109, 51, 94) ai relativi contatori, come da SERVITU' di fatto esistente; 2) si precisa che il sub 95 (BCNC corte ai sub 109, 51, 94) sul posto, non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione così come la corte individuata con il sub 88 (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni.

(Sub. 51) Dal punto di vista catastale la planimetria del Negozio risulta conforme allo stato di fatto a seguito di variazione del 31/07/2025 Pratica n. RN0064861 in atti dal 31/07/2025. Inoltre sulla corte esterna individuata con il sub 95 (BCNC ai subb. 109, 51, 94), è stata installata una struttura leggera in ferro che andrà rimossa in quanto non vi è titolarità esclusiva ad eseguire opere sulla corte comune. Note: Si precisa che il sub 95 (BCNC corte ai sub 109, 51, 94) sul posto, non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione così come la corte individuata con il sub 88 (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni;

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

Cespite n. 3 (tre)

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

Dal punto di vista catastale la planimetria del Negozio risulta **NON CONFORME** allo stato di fatto.

Dal punto di vista catastale, si è rilevato quanto segue:

Quanto al **sub 104 NON CONFORME** in quanto il portone di ingresso all'appartamento è stato collocato nel muro del pianerottolo di arrivo della scala. La cucina è di fatto una camera e l'angolo cottura è collocato nel soggiorno. Tra il sub 104 e 105 c'è una porta di collegamento.

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

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

Note per il sub 88 parte:

Nella corte antistante ed in aderenza alle facciate del sub 99, sono stati realizzati una pergola, (dimensioni

3,80x5,10), con chiusure laterali pieghevoli in vetro e copertura con lamelle orientabili, ed una tettoia, non rappresentate in planimetria.

Note per tutti i subalterni:

La corte individuata con il sub 88 (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78,80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) non è fisicamente separata né individuata a terra rispetto alle altre corti. Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni del 14/09/2021.

Cespite n. 4 (quattro)

Sub 57: non conforme. L'ufficio sul fronte verso Viale Gramsci è stato diviso in tre locali ora adibiti in parte a lavanderia, in parte a vano tecnico (boiler) ed in parte a bagno collegato con il sottoscala. La porta di accesso esterna è stata tamponata. Nell'ufficio sul retro è stato costruito un soppalco (su metà stanza) con scala in ferro. L'accesso all'ufficio avviene da nuova apertura realizzata nel corridoio (non legittimato) ed è stato innalzato un muro di separazione con l'ufficio sul fronte.

Under 97: conforme.

Sub 96: non conforme. In visura catastale risulta fabbricato in corso di costruzione. Nello stato di fatto sono stati realizzati n. 3 monolocali e 1 disimpegno/corridoio che collega l'ingresso lato Viale Gramsci con l'ingresso lato Viale Milano. In ognuno dei 2 monolocali lato chiesa, sono stati realizzati soppalchi con struttura metallica.

Sub 27 e 28: non conformi. I sub 27 e 28 sono stati collegati a formare un unico appartamento. Al posto dell'angolo cottura nel sub 27 è stato realizzato un bagno e al posto dei 2 w.c. ricadenti uno nel sub 27 ed uno nel sub 28, è stata realizzato il nuovo angolo cottura. Al posto della cucina nel sub 28 è stata realizzata una camera. A sinistra dell'ingresso del sub 27 è stato costruito un bagno ed è stata tamponata la finestra esistente, sia internamente che nella facciata esterna. Nel terrazzo di copertura del sub 27 non sono rappresentati i setti murari e i monconi dei pilastri come da stato di fatto. Nell'attuale soggiorno, nella camera realizzata al posto della cucina nel sub 28 e nei bagni sono stati realizzati dei contro soffitti. Per accedere all'appartamento è stato realizzato una sorta di pianerottolo rialzato. Tutte le murature interne hanno posizionamento differente rispetto a quanto rappresentato.

Sub 29: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 30: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 31: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato. Il soggiorno e la camera presentano altezza di m. 2,67 sotto la struttura anziché 2,90. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 32: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito della camera. In quest'ultima è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera ed inoltre è contro soffittato. La cucina e la camera presentano un'altezza di m. 2.70 sotto la struttura anziché 2.90. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 33: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 34: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Sub 35: non conforme. Il vano monolocale è stato suddiviso in due ambienti, una zona soggiorno/pranzo e

una zona camera. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Tra il sub 35 (zona giorno) e 36 (cucina) c'è una porta di collegamento.

Sub 36: non conforme. Il w.c. è stato ampliato nella sua lunghezza a discapito del disimpegno. Nella camera è stato costruito un piccolo vano guardaroba. Il bagno presenta un dislivello rispetto alla camera. Altezza dei vani variabile per la presenza di contro soffitti.

Tra il sub 35 (zona giorno) e 36 (cucina) c'è un passaggio /porta di collegamento

Sub 78: non conforme. L'ingresso è stato trasformato in pranzo con angolo cottura mentre la cucina è stata trasformata in camera con disimpegno e bagno. Le altezze interne di tutti i vani variano da un massimo di m. 2.67 ad un minimo di m. 2.33.

Sul terrazzo al piano settimo non è differenziata la porzione di balcone che presenta anche un dislivello rispetto al terrazzo stesso. Non sono inoltre rappresentati i monconi dei pilastri e le canne fumarie.

Si precisa che la corte individuata con il **sub 88** (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106) sul posto, non è individuata e delimitata fisicamente da recinzione. Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Le Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni. Note: il sub 88 è BCNC anche al **sub 36** che viene erroneamente indicato come sub 16 soppresso.

Cespite n. 5 (cinque)

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

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

Note: Si precisa che il **sub 89** (BCNC corte ai sub 80 e 81) sul posto non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione, così come la corte individuata con il **sub 88** (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Le Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni. Note: il sub 88 è BCNC anche al **sub 36** che viene erroneamente indicato come sub 16 soppresso.

B. Dal punto di vista catastale la planimetria della Discoteca risulta **non conforme** allo (sub 81) stato di fatto in quanto: -Non è rappresentata la scala esterna che costituisce l'uscita di sicurezza; -Non è rappresentato l'avancorpo antistante la porta di ingresso al sub 81; -Il retro, posto sul soppalco del piano primo, è stato ampliato a discapito di quest'ultimo

Note: Si precisa che il **sub 89** (BCNC corte ai sub 80 e 81) sul posto, non è individuato e delimitato fisicamente da recinzione così come la corte individuata con il **sub 88** (BCNC ai subb. 16, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 57, 75, 78, 80, 81, 96, 97, 99, 101, 104, 105, 106). Tutti i percorsi e le aiuole presenti all'interno dell'area del complesso "Le Grand Hotel", non coincidono con quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico di dimostrazione grafica dei subalterni. Note: il sub 88 è BCNC anche al **sub 36** che viene erroneamente indicato come sub 16 soppresso.

Cespite n. 6 (sei)

Dal punto di vista catastale, la planimetria della **Piscina È CONFORME**.

Quanto alla corte **sub 90 risulta NON CONFORME**:

la perimetrazione del **sub 90** (corte BCNC ai sub 61 e 62) sul posto non è individuata come indicata nell'Elaborato Planimetrico Catastale e neppure delimitata fisicamente da recinzione. In prossimità della vasca sono collocati gli impianti e le pompe, posti in un **vano interrato NON INDIVIDUATO** in planimetria.

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

6.4 Destinazione urbanistica

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dell'intero compendio immobiliare oggetto di vendita si richiama il contenuto della relazione di stima pubblicata alla quale si fa integrale rinvio e della quale, di seguito, si riporta il contenuto:

CESPITI n. 1,2,3,4,5,6:

Si rimanda ai **Certificati di Destinazione Urbanistica (C.D.U.)** rilasciati in data 22/04/2025;

Nel **R.U.E** (Regolamento Urbanistico Edilizio) vigente, Variante approvata con Delibera di C.C. n° 38 del 20/12/2018 pubblicata sul BURET n° 25 del 23/01/2019, l'immobile è identificato nella zona Act6

L'area di cui fanno parte gli immobili è identificata nella zona Act6 - Zone Turistiche Speciali e numerazione delle relative schede.

Gli immobili sono classificati di "interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale e relativa categoria di tutela art. 2.17

TAVOLE:

- **VIA - 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)

Categorie di tutela e tipi d'intervento edilizio. Per gli edifici tutelati di cui agli articoli 2.14. e 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.

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

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

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

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

10. Gli interventi edilizi devono avere le seguenti finalità:

- a) il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;

- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
- la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo- organizzativo originale;
- la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scala;
 - 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.

NOTA BENE:

Con mail del 28/04/2025 la Dirigente all'Urbanistica del Comune di Riccione, in risposta al quesito sottopostole 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.”

Come risulta dalla relazione depositata agli atti e pubblicata lo stimatore ha riscontrato difformità urbanistiche ed edilizie in merito alle quali ha:

provveduto a descriverle;

controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;

ha verificato, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni recate dalle vigenti norme contenute nel T.U. n. 380 del 6 giugno 2001 mediante presentazione, entro 120 giorni dalla data del trasferimento, a sue esclusive spese e nei termini di legge, di eventuale domanda di condono edilizio.

Per quanto le condizioni di manutenzione e di conservazione dell'intero compendio immobiliare oggetto di vendita si richiama il contenuto della relazione di stima pubblicata alla quale si fa integrale rinvio.

Tutti gli oneri e le spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, riparazioni e/o ripristino impianti ecc. sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

7. Gravami

Ipoteca volontaria iscritta a Rimini in data 24/10/2008 ai nn. reg. gen. n. 16559, reg. part. n. 4078;
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario iscritta a Rimini in data 15/09/2010 ai nn. reg. gen. n. 14583, reg. part. n. 3335;

Atto di pignoramento trascritto a Rimini in data 05/04/2018 ai nn. reg. gen. n. 4145, reg. part. n. 2731;

Atto di pignoramento trascritto a Rimini in data 23/12/2019 ai nn. reg. gen. n. 19661, reg. part. n. 13313;

Atto di pignoramento trascritto a Rimini in data 08/10/2021 ai nn. reg. gen. n. 15812, reg. part. n. 10902;

Decreto di Ammissione Concordato trascritto a Rimini in data 05/12/2022 ai nn. reg. gen. n. 18864, reg. part. n. 13069;

Sentenza dichiarativa di Fallimento trascritta a Rimini in data 29/09/2023 ai nn. reg. gen. n. 14763, reg. part. n. 10403;

Si segnala che risulta la presenza delle su indicate formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di vendita che saranno annotate di restrizione/cancellazione con il provvedimento dell'autorità giudiziaria che verrà emesso su richiesta del Curatore a seguito del perfezionamento della compravendita con atto notarile secondo quanto di seguito riportato nel disciplinare di gara.

Al riguardo si evidenzia inoltre che l'imposta da versare all'erario per l'annotazione delle suddette formalità è ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

8. Condominio

Qualora si tratti di porzioni di fabbricato condominiale si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale disposizione prevede che: *“Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

9. Garanzie

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modificazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con il decreto del Giudice Delegato e/o dell'autorità giudiziaria competente, formalità che verrà espletata dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione dello stimatore sopra citata.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile.

L'aggiudicatario rinuncia, per la stessa formulazione dell'offerta irrevocabile di acquisto, a far valere in futuro nei confronti della procedura concorsuale qualsiasi eccezione, pretesa, richiesta, contestazione in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, consistenza, sussistenza dei beni oggetto della presente vendita. La Procedura è altresì esonerata da ogni responsabilità per l'esistenza di qualsivoglia diritto di terzi.

E' onere degli offerenti prendere visione della perizia e della documentazione allegata, da cui è tratto il presente avviso e verificare la loro attualità.

La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto e l'eventuale applicazione dell'IVA.

10. Disciplinare di vendita

Con il presente “Avviso e Regolamento di vendita” vengono fissate le condizioni inderogabili alle quali dovranno attenersi gli interessati per la formulazione delle offerte irrevocabili relative all’acquisto del compendio immobiliare come sopra descritto.

10.1 Prezzo base

Si comunica, di seguito, il prezzo minimo posto a base d’asta per l’acquisto dei suddetti beni:

COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO UNICO):

Prezzo a base d’asta:

Euro 24.864.000,00 (venti quattro milioni ottocento sessanta quattromila/00);

Il rilancio minimo in caso di gara è fissato in € 250.000,00 (duecentocinquantamila/00).

Laddove pervengano offerte irrevocabili d’acquisto ad un prezzo pari o superiore a quello minimo suindicato, la Procedura accetterà automaticamente l’offerta più alta come base d’asta dell’esperimento di vendita che si svolgerà secondo le modalità di seguito indicate.

10.2 Modalità di vendita

La vendita si svolgerà con modalità telematica sincrona mista con possibilità di presentazione di offerte sia in modalità analogica (ossia cartacea) sia in modalità telematica.

Alla gara potranno partecipare i soggetti che, alternativamente, avranno presentato la propria offerta con la modalità telematica o con la modalità analogica.

Ciascun interessato, escluso il debitore e gli altri soggetti per i quali vige un divieto di legge, è ammesso ad offrire, con le modalità suddette per l’acquisto dell’immobile oggetto di vendita.

10.2.1 OFFERTA CON MODALITA’ TELEMATICA

Le offerte di acquisto (in bollo virtuale) dovranno essere presentate entro le ore 13.00 del giorno lavorativo precedente la data fissata per la vendita, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche (PVP), utilizzando l’apposito comando “Effettua un’offerta nel sito del Gestore della Vendita Telematica”, presente all’interno dell’annuncio relativo all’immobile all’asta, ovvero, direttamente dal sito del gestore della vendita telematica all’indirizzo "<http://www.fallcoaste.it>", utilizzando l’apposito comando “Fai un’offerta”.

Al termine della compilazione il sistema ministeriale dà la conferma del corretto inserimento dell’offerta e contestualmente invia alla casella di posta indicata dall’offerente il file criptato in formato "p7m", che riepiloga i dati dell’offerta depositata. Tale file non deve essere aperto, a pena di invalidità dell’offerta predisposta, e va inviato all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), secondo le indicazioni riportate nel Manuale utente pubblicato sul "PVP" o sul sito del gestore, unitamente alla ricevuta in formato xml attestante il pagamento del bollo (salvo esenzione ai sensi del DPR n.47/2000).

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore PEC del Ministero della Giustizia (art. 14 D.M. 32/2015).

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all’offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Si segnala che il pagamento del bollo potrà essere effettuato solo con modalità telematica, a mezzo

bonifico o carta di credito, accedendo all'area "Pagamento di bolli digitali" sul portale dei Servizi Telematici, all'indirizzo <https://pst.giustizia.it>.

Si precisa che, al fine di scongiurare che partecipino alla gara soggetti diversi da quelli previsti dall'articolo 573 c.p.c., il presentatore dell'offerta telematica deve coincidere con l'offerente e che all'uopo l'offerta dovrà pervenire da casella pec riferibile unicamente all'offerente e/o al co-offerente.

L'offerta telematica dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26 febbraio 2015 n. 32 agli articoli 12 e seguenti e dovrà essere depositata secondo le istruzioni riportate nel "Manuale utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia.

Per tutto quanto non espressamente previsto in ordine all'offerta telematica, si rinvia a quanto disposto dal D.M. 32/2015.

Le offerte telematiche di acquisto devono essere effettuate **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita** mediante l'invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>. L'offerta telematica si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta telematica deve essere proposta unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti) o dal suo avvocato (ex procuratore legale) munito di procura generale o speciale con firma autenticata da notaio.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare. In questo caso l'avvocato deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione.

Il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata di cui sopra, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per partecipare alle aste telematiche, i presentatori dell'offerta devono essere in possesso di una **casella PEC e della firma digitale o PEC per la vendita telematica** a termini dell'art. 12, commi 4 e 5 DM. 32/2015 e devono preventivamente ed obbligatoriamente accedere al portale <http://portalevenditepubbliche.giustizia.it> e procedere come descritto nel "Manuale utente".

L'accesso al portale ministeriale delle vendite pubbliche, potrà avvenire, inoltre, attraverso il link presente nel dettaglio della scheda del bene posto in vendita sul portale del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire l'offerta indicando inoltre i dati identificativi del bonifico bancario (codice identificativo dell'operazione) con cui ha **preventivamente proceduto al versamento della cauzione per un importo non inferiore ad un decimo del prezzo offerto**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione.

Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a I.V.G. Rimini S.r.l. **IBAN: IT 30 L 06230 24293 0000 30349090** BIC/SWIFT CRPPIT2P773, Crédit Agricole Italia S.p.a. con la seguente causale: **"FALLIMENTO N. 5/2023"** con l'eventuale indicazione del *"nickname"*. Il versamento dovrà pervenire in tempo utile onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto entro il giorno precedente quello fissato per la vendita. La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta

telematica contenente l'offerta. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato entro il termine indicato costituisce causa di inammissibilità dell'offerta.

In caso di bonifico estero l'operazione dovrà essere disposta *“senza spese per il beneficiario”*.

Il presentatore dell'offerta, prima di concludere la presentazione della stessa, dovrà effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta deve contenere i dati indicati nell'art.12 DM 32/2015:

- a) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico (non sarà possibile intestare il compendio ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dall'esercente la potestà genitoriale previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante;
- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita, unitamente all'IBAN del conto addebitato per la cauzione sul quale sarà restituita la somma relativa nel caso in cui il soggetto non risulti aggiudicatario;
- i) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- j) **il termine per il saldo prezzo con avvertimento che, in mancanza, si considererà il termine di 150 (centocinquanta) giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva;**
- k) l'importo versato a titolo di cauzione per un ammontare non inferiore al 10% del prezzo offerto nonché data, orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione [nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (Transaction Reference Number) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti tra il 6° ed il 16° carattere del TRN. Non devono essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini];
- l) l'indirizzo della casella di posta elettronica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente avviso di vendita;

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta è inammissibile se perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita e se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando (o se è presentata da un presentatore che ne ha già presentata una nella stessa gara).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.

Documenti da allegare all'offerta telematica

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato a I.V.G. Rimini S.r.l. **IBAN: IT 30 L 06230 24293 0000 30349090** BIC/SWIFT CRPPIT2P773, Crédit Agricole Italia S.p.a. con la seguente causale: **"FALLIMENTO N. 5/2023"** con l'eventuale indicazione del *"nickname"* recante l'indicazione della data e del numero di identificazione dell'operazione (CRO/TRN/ID OPERAZIONE). In caso di bonifico estero l'operazione dovrà essere effettuata *"senza spese per il beneficiario"*. **Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione dovrà essere versata in tempo utile per essere contabilizzata (accreditata) sul conto corrente sopra indicato entro il giorno precedente quello fissato per la vendita, al fine di permetterne il controllo;**

- copia del documento di identità e del tesserino fiscale dell'offerente e dell'eventuale coniuge in comunione dei beni, nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extracomunitario) in corso di validità;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica;

- copia anche per immagine della procura speciale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato (ex procuratore legale);

- se l'offerente è una società, copia della visura del registro delle imprese e di altro documento (ad. Verbale di assemblea ecc.) dalla quale risultino i poteri di rappresentanza avente data non anteriore a 60 giorni precedenti la vendita, copia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se il soggetto offerente è minorenne, copia (anche per immagine) del documento d'identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia del/degli esercente/i la potestà genitoriale, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

10.2.2 OFFERTA CON MODALITÀ ANALOGICA

La presentazione delle offerte analogiche (cartacee) in bollo dovrà essere effettuata **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno precedente quello fissato per la vendita**, previo appuntamento, presso I.V.G. Rimini S.r.l. {delegato} con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail1.it.

Le offerte dovranno essere inserite in una busta chiusa (sulla quale non dovrà essere riportata nessuna annotazione fatte eccezione per quelle che all'atto del ricevimento sono di competenza del delegato alla vendita ovvero: - generalità di chi materialmente provvede al deposito; - il nome del Curatore; - il nome del delegato; - la data fissata per l'esame delle offerte; data e ora della consegna) che dovrà essere consegnata a mani, entro il termine sopra indicato, da chiunque maggiorenne in possesso di un valido documento per l'identificazione.

Ai fini della validità dell'offerta, per il rispetto del termine sopra indicato, faranno fede la data e l'orario attestati da I.V.G. RIMINI S.R.L. nella ricevuta.

L'offerta di acquisto per essere in regola con il bollo dovrà essere munita di marca da Euro 16,00.

L'offerta deve essere sottoscritta dall'offerente/i o dal suo/loro avvocato (ex procuratore legale) munito di procura generale o speciale con firma autenticata da notaio.

Soltanto gli avvocati possono presentare offerte per persona da nominare. In questo caso l'avvocato deve dichiarare nei tre giorni successivi all'aggiudicazione (termine improrogabile) al professionista delegato le generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato speciale in forma scritta (e redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata) conferitogli dalla stessa persona nominata che deve avere data certa antecedente all'aggiudicazione.

E' consentita la presentazione da parte di una pluralità di offerenti di un'unica offerta per l'acquisto del medesimo diritto indicato nell'avviso di vendita (c.d. offerta congiunta), a condizione che, nella vendita analogica, l'offerta congiunta sia sottoscritta da tutti gli offerenti e che indichi la misura della quota o la specificazione del diritto che verrà trasferito a ciascun aggiudicatario in sede di decreto di trasferimento (es. nuda proprietà ed usufrutto nel caso venga posta in vendita la piena proprietà); nel caso in cui risultino aggiudicatari gli offerenti congiunti, tutti solidalmente saranno obbligati al pagamento del saldo prezzo nel termine perentorio a pena di decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa. In caso di offerta sottoscritta da più offerenti la partecipazione alla eventuale gara richiede necessariamente la presenza di tutti i firmatari.

Contenuto dell'offerta:

L'offerta, presentata nelle modalità di cui al punto precedente, dovrà essere contenere:

- a) se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail, eventuale domicilio digitale, recapito telefonico. Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- b) se l'offerente è una società, la denominazione/ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA, il nome, il cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e recapito telefonico del legale rappresentante;
- c) i dati del coniuge, se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni;
- d) l'Ufficio Giudiziario dinanzi al quale pende la procedura, l'anno ed il numero di ruolo della procedura;
- e) l'indicazione e descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta nonché il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita;
- g) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo, che in mancanza non potrà comunque essere superiore a 150 (centocinquanta) giorni dalla data di comunicazione della definitiva aggiudicazione;
- h) la dichiarazione che l'offerta è irrevocabile;
- i) l'indicazione del referente della procedura;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione;

Se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

Documenti da allegare all'offerta analogica:

- se si tratta di persona fisica, fotocopia di un documento d'identità dell'offerente nonché del permesso di soggiorno (se cittadino extra comunitario) in corso di validità;
- se l'offerta viene presentata da coniugi in comunione dei beni copia del documento di identità di entrambi i coniugi;
- originale della procura nell'ipotesi di offerta presentata a mezzo di avvocato;
- se l'offerente è una società, copia della visura del registro delle imprese e di altro documento (ad. Verbale di assemblea ecc.) dalla quale risultino i poteri di rappresentanza avente data non anteriore a 60 giorni precedenti la vendita, copia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione dell'importo non inferiore al 10% del prezzo offerto sul conto corrente intestato a I.V.G. Rimini S.r.l. **IBAN: IT 30 L 06230 24293 0000 30349090** BIC/SWIFT CRPPIT2P773, Crédit Agricole Italia S.p.a. con la seguente causale: **"FALLIMENTO N. 5/2023"** con l'eventuale indicazione del *"nickname"* recante l'indicazione della data e del numero di identificazione dell'operazione (CRO/TRN/ID OPERAZIONE). In caso di bonifico estero l'operazione dovrà essere effettuata *"senza spese per il beneficiario"*. **Fermo il termine delle ore 13,00 del giorno precedente la data dell'asta per il deposito di tutte le offerte di acquisto, la cauzione dovrà essere versata in tempo utile per essere contabilizzata (accreditata) sul conto corrente sopra indicato entro il giorno precedente quello fissato per la vendita, al fine di permetterne il controllo;**
- se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e del codice fiscale sia del soggetto offerente sia degli esercenti la potestà genitoriale, nonché copia autentica del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

11. Svolgimento della gara sincrona mista e aggiudicazione

Le operazioni di vendita si svolgeranno presso lo studio secondario del notaio Dott.ssa Mariangela Di Taranto posto in Rimini alla Via Mentana n. 36, dove coloro che hanno presentato l'offerta con modalità analogica (cartacea) avranno l'onere di presentarsi al fine di poter partecipare all'eventuale gara.

Il professionista delegato ed il Curatore nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, procederanno alla loro apertura al fine di verificare la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti.

Previo accertamento dell'effettivo accredito dell'importo della cauzione nei termini prescritti, il professionista delegato ed il Curatore procederanno alla conseguente ammissione dei partecipanti che hanno presentato offerte valide per la gara che verrà svolta sul portale www.fallcoaste.it.

L'ammissione degli offerenti alle operazioni di vendita sul portale www.fallcoaste.it è subordinata al rispetto dei requisiti di identificazione del richiedente e dell'offerta incluso il versamento della cauzione, come indicato nel presente avviso di vendita.

L'offerta è inammissibile se:

- perviene oltre il termine stabilito nel presente avviso di vendita;
- è di importo inferiore al prezzo base d'asta;
- l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente bando;
- se presentata da soggetto non legittimato;
- qualora si tratti di ulteriore offerta telematica dello stesso presentatore.

L'offerta è irrevocabile a norma dell'articolo 571 c.p.c. anche in caso di mancata partecipazione alla vendita, salvo il Giudice ordini l'incanto ovvero siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per coloro che hanno presentato l'offerta in via telematica, il gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata, indicato dall'offerente che ha trasmesso l'offerta in via telematica, le credenziali per l'accesso alla vendita e un invito a connettersi e ad accedere con le proprie credenziali.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Nel caso di assenza di rilanci e di più offerte dello stesso valore, l'immobile verrà aggiudicato a chi abbia presentato la cauzione più alta o, a parità di cauzione, a chi abbia offerto un termine inferiore per il versamento del saldo prezzo o, a parità di tutte le condizioni innanzi enunciate, a chi abbia presentato l'offerta per primo.

Si potrà procedere all'aggiudicazione all'unico offerente o al maggior offerente o al primo offerente, anche se non comparso, ove si tratti di offerente in via analogica ovvero offline qualora si tratti di offerente telematico.

L'eventuale gara, che si svolgerà in modalità telematica sincrona mista, avrà pertanto inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte da parte del Delegato e del Curatore.

Alla gara potranno partecipare, tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'asta si svolgerà presso lo studio secondario del notaio Mariangela di Taranto in Rimini alla Via Mentana n. 36 mediante l'utilizzo della piattaforma del gestore della vendita telematica sincrona mista www.fallcoaste.it il giorno **23 settembre 2026 ore 10:00** e seguenti. Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle offerte e la fase della loro verifica potrebbe comportare dei ritardi.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **3 (tre) minuti**. A seguito di ogni rilancio si provvederà ad azzerare il cronometro in modo tale da concedere sempre il tempo di **3 (tre) minuti** tra una offerta e l'altra.

La misura del rilancio è fissata nell'importo non inferiore ad **Euro 250.000,00** (duecentocinquantamila/00).

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta.

In caso di rilancio da parte dell'offerente con modalità analogica, il delegato provvederà ad inserire manualmente l'offerta sulla piattaforma telematica. L'asta riprenderà nell'immediato in seguito all'avvenuto caricamento dell'offerta effettuata in sala con la concessione del tempo di ulteriori **3 (tre) minuti** per gli eventuali ulteriori rilanci.

La gara sincrona mista sarà dichiarata conclusa, trascorsi **3 (tre) minuti** senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del lotto. L'offerta benché irrevocabile non dà di per sé diritto all'acquisto.

Resta salva facoltà del Curatore di sospendere la vendita ai sensi dell'art. 107, 4° comma L.F., qualora pervenga presso lo studio del delegato I.V.G. RIMINI S.r.l., offerta irrevocabile di acquisto migliorativa per un importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo di aggiudicazione entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla data di aggiudicazione.

L'eventuale offerta irrevocabile di acquisto migliorativa, dal contenuto e con gli allegati come sopra indicati, potrà essere sottoscritta anche digitalmente e trasmessa all'indirizzo pec del delegato

ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

In caso di offerta irrevocabile di acquisto migliorativa di cui sopra, verificato il rispetto dei requisiti della stessa, verrà effettuato un nuovo tentativo di vendita avente quale prezzo base quello della suddetta offerta migliorativa e modalità analoghe a quelle del presente disciplinare di gara, la cui data ed ora di esperimento verranno rese pubbliche oltre che comunicate a tutti i precedenti offerenti.

All'esito dell'asta il gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it invierà all'aggiudicatario conferma dell'avvenuta aggiudicazione, fatto salvo quanto previsto dall'art. 107 co. 4 L.F.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui al presente avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri produrranno i loro effetti a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento.

La partecipazione alla vendita comporta l'impegno a corrispondere la commissione in favore di IVG Rimini S.r.l., nonché la presa visione di quanto riportato nel presente avviso di vendita, nelle perizie di stima e nei relativi allegati con l'accettazione integrale del loro contenuto, delle condizioni e delle modalità ivi indicate senza riserva alcuna.

L'aggiudicazione diverrà definitiva decorso il termine di 60 giorni dalla data di comunicazione mezzo PEC al fine di permettere la possibilità di esercitare il diritto di prelazione da parte dello Stato di cui al par.4.2.

12. Adempimenti successivi all'aggiudicazione, pagamento del prezzo, trasferimento di proprietà

12.1 Pagamento della commissione e delle spese all'I.V.G. RIMINI S.R.L.

L'aggiudicatario, entro i dieci giorni successivi all'aggiudicazione definitiva, dovrà effettuare il pagamento della commissione spettante ad I.V.G. Rimini S.r.l. stabilita nel Minore importo tra Euro 12.500,00 (dodicimila cinquecento/00) e quello risultante dalla percentuale dello 0,15% (zero virgola quindici per cento) calcolato sul prezzo di aggiudicazione.

Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le seguenti spese come eventualmente rendicontate:

- pubblicazione vendita sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) quantificate in € 100,00 (cento/00) spese esenti iva) per ogni pubblicazione per ciascun lotto;
- creazione e gestione web *data room*, pubblicità del bando avviso d'asta, utilizzo della piattaforma e consolle di gara, traduzione dell'avviso d'asta in lingua inglese;
- tour virtuale;
- pubblicità ausiliaria;

in parte già quantificate nella proposta per lo svolgimento delle operazioni di vendita effettuata da I.V.G. RIMINI S.R.L. alla Curatela ed in parte da quantificare all'esito della vendita.

Il pagamento degli oneri sopra indicati dovrà essere effettuato con bonifico bancario a seguito della comunicazione delle coordinate da parte di I.V.G. RIMINI S.R.L..

La corresponsione degli oneri sopra indicati rappresenta condizione necessaria per il perfezionamento della vendita.

12.2. Pagamento del prezzo e trasferimento di proprietà

Il prezzo di aggiudicazione, oltre agli oneri di legge collegati – al netto della cauzione versata - dovrà essere versato alla procedura mediante bonifico bancario con causale **"Saldo prezzo Fallimento N. 5/2023"** alle coordinate che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione nei termini di seguito indicati, entro e non oltre **150 (cento cinquanta) giorni** dall'avvenuta conferma della definitiva aggiudicazione da parte degli Organi della Procedura.

Tutti gli oneri fiscali e legali relativi alla cessione dei beni sono a completo carico dell'aggiudicatario e sono da saldare entro i termini indicati.

Ai sensi dell'articolo 585 4° comma c.p.c., entro il suddetto termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato e/o al Curatore le informazioni prescritte dall'articolo 22 D. Lgs. N. 231/2007 necessarie ed aggiornate per consentire di adempiere agli obblighi di adeguata verifica anti riciclaggio. Al riguardo si segnala altresì che se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 4° comma c.p.c. il professionista delegato e/o il Curatore ne danno tempestivo avviso al Giudice Delegato per permettergli di emanare i provvedimenti di all'articolo 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione a titolo di multa con ulteriore condanna al risarcimento dell'eventuale danno per la differenza di prezzo ricavato nella successiva vendita qualora inferiore al precedente prezzo di aggiudicazione).

Si segnala che il suddetto termine per il versamento del saldo prezzo, delle spese di trasferimento e della documentazione per la verifica anti riciclaggio, è perentorio e non è soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali.

Le cauzioni versate dai partecipanti all'asta che non sono risultati aggiudicatari del compendio immobiliare verranno restituite entro i 15 (quindici) giorni successivi all'asta (termine da considerarsi non perentorio).

Trattandosi di cessione di compendio immobiliare, la vendita avrà tutti gli effetti di legge – salvo buon fine dei pagamenti nei termini sopra indicati – solo a seguito di stipula di atto notarile presso il notaio Dott.ssa Mariangela Di Taranto con studio secondario in Rimini alla Via Mentana, 36.

La cessione del complesso immobiliare sarà soggetta ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive della parte cedente e dell'aggiudicatario.

L'importo dovuto per effetto delle imposte connesse alla cessione del complesso immobiliare dovrà essere versato dall'aggiudicatario in aggiunta al prezzo di aggiudicazione unitamente a tutti gli altri oneri fiscali ed accessori di qualsiasi tipo e genere inerenti e collegati alla cessione quali, a mero titolo esemplificativo, onorari e diritti notarili, trascrizioni catastali, trascrizioni nei pubblici registri, diritti camerali, imposta di bollo, imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, etc., che saranno posti integralmente a carico dell'aggiudicatario.

In caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, e/o di mancata stipula nei termini prescritti, l'aggiudicatario si intenderà decaduto dall'aggiudicazione e il Curatore procederà all'incameramento della cauzione versata, a titolo di penale, oltre alla condanna al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello che verrà ricavato dalla vendita successivamente conclusasi.

In tal caso, il Curatore potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero, dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

13. Informazioni e visite

Per partecipare alle vendite giudiziarie, non è necessaria alcuna forma di intermediazione e che, eventuali chiarimenti e delucidazioni, potranno essere richieste al delegato alla vendita I.V.G. Rimini S.R.L..

Gli interessati alla vendita potranno consultare le perizie di stima relative al lotto in vendita chiedendo ad I.V.G. Rimini S.R.L. di poter direttamente prendere visione di quanto sia utile ai fini della formulazione dell'offerta.

Per prenderne visione degli immobili oggetto di vendita è possibile contattare la società I.V.G. Rimini S.R.L. al fine di fissare un appuntamento. A tale scopo gli interessati dovranno inviare una

richiesta di ispezione agli indirizzi mail: ivgrimini@hotmail.it; - pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail1.it, ovvero tramite l'apposita funzione disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La richiesta di visita dovrà indicare:

- a. le generalità della persona che effettuerà il sopralluogo (con allegato il relativo documento di riconoscimento);
- b. la dichiarazione di effettuare l'ispezione a proprio rischio e pericolo, contestualmente rilasciando manleva nei confronti degli organi fallimentari e del delegato IVG Rimini S.r.l.;
- c. l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale IVG Rimini S.r.l. o la Curatela potranno inviare l'autorizzazione per l'ispezione, che avverrà in ogni caso sotto la vigilanza del personale di IVG Rimini S.r.l. e/o della Curatela ovvero di un delegato della Curatela.

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima dell'Esperto Stimatore, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it) nonché sui siti internet www.ivgrimini.it, www.astagiudiziaria.com, www.fallcoaste.it e presso il delegato, e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata mediante:

- la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte;
- La pubblicazione dell'avviso di vendita e della relazione di stima comprese fotografie e planimetrie sul sito internet www.fallcoaste.it **almeno 45 giorni** prima del termine per la presentazione delle offerte nonché sui siti internet www.ivgrimini.it e www.astagiudiziaria.com.

Le richieste di visita potranno essere effettuate, preferibilmente entro il decimo giorno anteriore a quello fissato per la gara, anche attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche utilizzando l'apposita funzione disponibile nella pagina web relativa all'immobile del sito www.pvp.giustizia.it.

Per le informazioni, per l'assistenza alla compilazione e per la presentazione dell'offerta sia analogica sia telematica è possibile rivolgersi al *delegato* presso I.V.G. RIMINI S.r.l Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it; pec: ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

14. Disposizioni finali e normativa

La cessione avverrà con "Clausola degli effetti tipici correlati alle vendite giudiziarie".

La gara e la ricezione di eventuali offerte non comportano per la procedura alcun obbligo di stipula dell'atto nei confronti degli offerenti e per costoro non determineranno alcun affidamento, né diritti, nemmeno risarcimento danni né pretesa contraria a previsioni di legge inderogabili, costituendo l'avviso un mero invito ad offrire e non offerta al pubblico ex art. 1336 c.c..

Nella presente procedura di scelta del contraente, avente natura coattiva a tutti gli effetti, trovano integrale applicazione le disposizioni di cui agli artt. 105, 107 e 108 L.F..

Per quanto non espressamente previsto nel presente disciplinare si rinvia alle norme del codice di procedura civile in tema di vendita giudiziaria in quanto compatibili.

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione di:

- modificare le percentuali di riduzione e la durata degli esperimenti;
- modificare il metodo di vendita, ovvero in blocco o per singoli lotti;
- modificare le tempistiche di pagamento, di ritiro e il valore della cauzione;
- poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento; quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti sia dalla

Curatela sia da IVG Rimini S.r.l..

Qualora le disposizioni contenute nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line” e quelle contenute nel presente “Disciplinare di vendita” siano in reciproco conflitto, quanto stabilito nel “Disciplinare di vendita” prevale su quanto stabilito nelle “Condizioni generali di vendita per le aste on-line”.

Qualora una o più clausole del presente “Disciplinare di vendita” siano dichiarate o siano da considerarsi invalide o inefficaci, le altre clausole rimarranno valide ed efficaci e la clausola invalida o inefficace sarà sostituita, ove possibile, dalla corrispondente disposizione di legge.

15. Manuali per l'utente

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo:

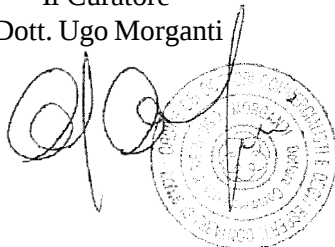
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.page>

è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

- manuale utente per l'invio dell'offerta;
- manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile.

Rimini, 23 giugno 2026

Il Curatore
Dott. Ugo Morganti



Indice:

1. Premessa, *pag. 1-2*;
2. Descrizione del compendio immobiliare oggetto di vendita, *pag. 2-8*;
3. Beni mobili e attrezzature – *pag. 8*;
4. Provenienze, vincoli giuridici e diritto di prelazione a favore dello Stato, *pag. 8-11*;
 - 4.1 *Vincoli giuridici, pag.9-10*;
 - 4.2 *Diritto di prelazione a favore dello Stato, pag. 10-11*;
5. Stato di occupazione e possesso, *pag. 11-18*;
6. Urbanistica ed edilizia, *pag. 18*;
 - 6.1 *Pratiche edilizie, pag. 18-25*;
 - 6.2 *Conformità urbanistico edilizia, pag. 25-37*;
 - 6.3 *Conformità catastale, pag. 37-41*;
 - 6.4 *Destinazione urbanistica, pag. 42-45*;
7. Gravami, *pag. 45*;
8. Condominio, *pag. 45-46*;
9. Garanzie, *pag. 46*;
10. Disciplinare di vendita, *pag. 47*;
 - 10.1 *Prezzo base, pag. 47*;
 - 10.2 *Modalità di vendita, pag. 47*;
 - 10.2.1 *Offerta con modalità telematica, pag. 47-50*;
 - 10.2.2 *Offerta con modalità analogica, pag. 50-52*;
11. Svolgimento della gara sincrona mista e aggiudicazione, *pag. 52-54*;
12. Adempimenti successivi aggiudicazione, pagamento prezzo, trasferimento proprietà, *pag. 54*;
 - 12.1 *Pagamento della commissione e delle spese all'I.V.G. RIMINI S.R.L., pag. 54*;
 - 12.2 *Pagamento del prezzo e trasferimento di proprietà, pag. 54-55*;
13. Informazioni e visite, *pag. 55-56*;
14. Disposizioni finali e normativa, *pag. 56-57*;
15. Manuali per l'utente, *pag. 57*;
16. Indice, *pag.58*.