

Fallimento [REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILIARI

[REDACTED]

Viale della Riviera Nord, Pescara (PE)

Vasto, lì 27 Aprile 2025

Sommario

PREMESSA.....	2
SOPRALLUOGHI.....	2
UBICAZIONE AREA OMBREGGIO.....	2
CONCESSIONE DEMANIALE.....	3
INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	3
STATO DEI LUOGHI.....	4
VALUTAZIONE AREA OMBREGGIO.....	4



Fallimento

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILIARI

PREMESSA

In data 21/03/2025 la sottoscritta arch. Laura D'Alessandro, nata a Vasto il 5/09/1967 ed ivi residente in Via Canaccio n. 8, regolarmente iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n.457, con studio professionale in Vasto (CH) in via Pietra n.1, su proposta della Curatrice, dott.ssa Giovanna Greco, è stata nominata dal Tribunale di Pescara (PE), Giudice Delegato dott.ssa Federica Colantonio, quale esperto stimatore della procedura fallimentare " " per la stima del bene immobile e mobili siti in Pescara (PE), Viale della Riviera Nord (*Allegato 1*).

In data 21/03/2025 la sottoscritta si è dichiarata disponibile ad accettare il mandato conferitole.

La presente relazione riguarda la stima del solo ombreggio dello stabilimento " " ed i relativi beni mobili presenti nella struttura.

SOPRALLUOGHI

Primo sopralluogo, si è tenuto sabato 29/03/2025, alla presenza del curatore fallimentare dott. ssa Giovanna Greco, avv. Pasqualino Onofrillo ed alcuni membri del comitato creditori, presso lo stabilimento " " sito nel comune di Pescara (PE), per verificare e di accertare la consistenza, lo stato di fatto della suddetta struttura, nonché lo stato di vetustà e di manutenzione. Successivamente, la sottoscritta unitamente alla dott.ssa Giovanna Greco si sono recate in data mercoledì 09/04/2025 presso il Comune di Pescara, Ufficio "Edilizia e Demanio" per un colloquio preliminare con il Dirigente di Settore Dott. D'Alessandro ed in data 15/04/2025, la stessa ha eseguito accesso agli atti presso il Comune di Pescara, al fine di reperire la documentazione urbanistica e di concessione demaniale utili per lo svolgimento della perizia.

UBICAZIONE AREA OMBREGGIO

L'area dedicata all'ombreggio dello stabilimento balneare " " risulta individuato catastalmente nel comune di Pescara al foglio 5, particelle 892, 868, 904, 1346 (parte), 1309 (parte).

CONCESSIONE DEMANIALE

Dall'accesso agli atti esperito nel Comune di Pescara, è stato reperita la Concessione Demaniale, n. 24/2004 Rep. n. 38610, registrato a Pescara in data 11/12/2004, a firma del Responsabile del Servizio Patrimonio (geom. Di Prinzio Aldo) ed il Concessionario sig. Cicchini Michele (legale rappresentante della società [REDACTED], l'Assessore pro-tempore del Demanio Marittimo (Padovano Riccardo) ed il Dirigente Settore Appalti e Patrimonio (Dott.ssa Floriana D'Intino).

Nella Presente Concessione Suppletiva, si riporta che la Società [REDACTED] risulta concessionario di una **"zona demaniale marittima avente superficie di mq. 14.400 - fronte mare mt. 90- profondità mt. 160"** e viene autorizzata **alla variante in corso d'opera per :**

- **Cambio ubicazione di parte delle cabine esistenti;**
- **Diversa sistemazione dell'arredo piscina e realizzazione piccolo angolo bancone di servizio realizzato in struttura provvisoria stagionale;**
- **Posa in opere di tettoie parasole a carattere stagionale sulla piattaforma scoperta lato nord dello stabilimento e sulla piattaforma adiacente il bar avanzato.**

INQUADRAMENTO NORMATIVO

La disciplina delle concessioni "balneari" (provvedimento con cui l'Amministrazione concede ai privati l'utilizzo e l'occupazione dei beni facenti parte del patrimonio demaniale statale, dietro pagamento di una somma di denaro da parte del soggetto concessionario c.d. canone concessionario) è stata formulata per la prima volta, nel nostro ordinamento, con il Codice della navigazione dal R.D. 327/1942.

Con la normativa "Bolkestein", specificatamente con l'art. 12 della direttiva 2006/123/CE, e successiva Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato, con sentenze c.d. "gemelle" n. 17 e 18 del 9 novembre 2021, si chiarisce che le concessioni dovranno presentare un interesse transfrontaliero, ai sensi dell'art. 49 TFUE. Ad oggi, il legislatore italiano, ha continuato per anni, a prorogare le concessioni balneari già vigenti, rinviando alla data del 2027. Il decreto legge n. 131/2024, convertito in legge n. 166/2024, ha prorogato le concessioni demaniali marittime fino al 30 settembre 2027 e le gare entro il 30 giugno 2027 (i Comuni sono tenuti a avviare le procedure di gara per le nuove concessioni entro il 30 giugno 2027).

STATO DEI LUOGHI

L'area ombreggio è situata a nord della riviera di Pescara, da sopralluogo effettuato in sito, attualmente l'area solo dell'ombreggio risulta libera e non vi sono attrezzature di alcun genere presente (ombrelloni, lettini, sdraio, eccetera).

VALUTAZIONE AREA OMBREGGIO

La sottoscritta per la presente valutazione dell'area ombreggio balneare, utilizza il metodo analitico indiretto, precisamente la valutazione è basata sulla redditività presunta, considerando l'utile lordo generato dall'area e lo confronta con il valore dei beni, nonché i dati tecnici ed i costi del canone di concessione e quota parte dell'indennizzo per abusi edilizi.

Premesso che l'area dell'ombreggio in oggetto, in merito alla profondità varia di anno per anno, a seguito dell'eventuale avanzamento del mare. Ad ogni buon conto, con la presente valutazione, si terrà conto, del rilievo metrico rilevato negli ultimi anni dai Funzionari del Comune di Pescara. Considerato che le lunghezze rilevate, negli ultimi anni si configurano pari ad un fronte certo di mt. 90 ed una profondità variabile da mt. 177,30 lato nord e mt. 179.45 lato sud, e centralmente di mt. 178.65.

Pertanto, dalle dimensioni di cui sopra, si rileva che tale area, ospiterà un totale di 250 ombrelloni, di cui n. 130 palme e n. 120 ombrelloni.

Dai calcoli, si desume un valore complessivo dell'area ombreggio per la stagione balneare anno 2025, pari ad un totale di **€ 90.000/00** (euro novantamila/00), comprensivo anche di canone di concessione demaniale dovuto al comune annualmente, pari a circa €. 35.000/00 e di quota parte di indennizzo, pari a circa €. 17.000/00.

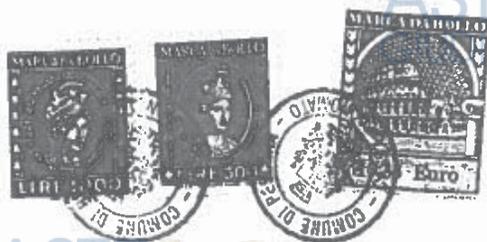
Tanto si rimette ad evasione dell'incarico ricevuto.

Vasto, 27 Aprile 2025

ELENCO ALLEGATI:

- Concessione Demaniale n. 24/04;
- Layout dell'area ombreggio.





SPECIFICA DIRITTI	
Dritto fisso	€ 0,52
Scritturazione	€12,48
TOTALE	€13,00
Quietanza	€ /
Tot. Generale	€13,00

CONCESSIONE N. 26/04

REPERTORIO N. 38610



COMUNE DI PESCARA

*Assessorato alle Risorse del Mare
Settore Appalti e Patrimonio - Servizio Patrimonio
Ufficio Demanio Marittimo per finalità Turistico Ricreative*

CONCESSIONE SUPPLETIVA

L'anno *duemilaquattro* (2004) il giorno DICIANNOVE (19) del mese di NOVEMBRE in Pescara nella sede Comunale.

VISTA l'istanza presentata al SUAP in data 08/05/2002 prot. N° 43824 (FASC.SUAP N. 1257/02) da [redacted]

[redacted] legale rappresentante della Società [redacted]

S.A.S. - (85), con sede legale in Pescara - Viale Della Riviera Nord N.112, partita iva: 01407910684, concessionario di una zona demaniale marittima di:

- superficie mq. 14.400 - fronte mare mt. 90 - profondità mt. 160

IMMOBILE ACQUISITO ALLO STATO

in località Viale della Riviera Nord nel Comune di PESCARA adibita a complesso balneare denominato [redacted] intesa ad ottenere l'autorizzazione

prescritta dall'art. 24 del Regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione per **VARIANTE IN CORSO D'OPERA PER:**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- CAMBIO UBICAZIONE DI PARTE DELLE CABINE ESISTENTI;
- DIVERSA SISTEMAZIONE DELL'ARREDO PISCINA E REALIZZAZIONE PICCOLO ANGOLO BANCONE DI SERVIZIO REALIZZATO IN STRUTTURA PROVVISORIA STAGIONALE;
- POSA IN OPERE DI TETTOIE PARASOLE A CARATTERE STAGIONALE SULLA PIATTAFORMA SCOPERTA LATO NORD DELLO STABILIMENTO E SULLA PIATTAFORMA ADIACENTE IL BAR AVANZATO ;

VISTA la LICENZA DI CONCESSIONE n° 325 del 22/03/2002;

VISTO IL DEPOSITO CAUZIONALE versato mediante Polizza SIB N. 6082 - CONFCOMMERCIO - con rata anno 2004 regolarmente pagata in data 17/02/2004.

VISTO il parere favorevole, con le relative condizioni e prescrizioni, espresso in merito alle suddette richieste, nella Conferenza di Servizi tenutasi il giorno 25/05/2004, ai sensi del D.P.R. 447/98 come modificato dal D.P.R. 440/00 comma 2 art. 14 della Legge 241/90:

CONSIDERATO che risulta operante dal 31.01.2004 l'esercizio, da parte dell'Amministrazione Comunale delle funzioni amministrative in materia di Demanio marittimo conferite alle Regioni e agli Enti locali dall'art. 105 del d.lgs. 112/98;

VISTE la legge 4.12.1993, n° 494 ed i successivi decreti di attuazione: le Circolari nn. 112, 113 e 120 dell'Unità di Gestione del demanio marittimo dell'ex Ministero dei Trasporti e della Navigazione;

VISTO l'art. 24 del Regolamento di esecuzione al Codice della Navigazione;

VISTA la legge regionale n° 141/97;

VISTO l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000;

A U T O R I Z Z A

limitatamente alle competenze demaniali, la Società

[REDACTED] - (85), con sede legale in PESCARA - VIALE DELLA RIVIERA NORD N.112, partita iva: 01407910684, nella figura del legale rappresentante Sig. [REDACTED]

[REDACTED], la **VARIANTE IN CORSO**

D'OPERA PER:

- CAMBIO UBICAZIONE DI PARTE DELLE CABINE ESISTENTI;

- DIVERSA SISTEMAZIONE DELL'ARREDO PISCINA E REALIZZAZIONE PICCOLO ANGOLO BANCONE DI SERVIZIO REALIZZATO IN STRUTTURA PROVVISORIA STAGIONALE;

- POSA IN OPERE DI TETTOIE PARASOLE A CARATTERE STAGIONALE SULLA PIATTAFORMA SCOPERTA LATO NORD DELLO STABILIMENTO E SULLA PIATTAFORMA ADIACENTE IL BAR AVANZATO e precisamente nella zona indicata negli elaborati planimetrici allegati alla presente licenza (foglio N° 5 part. N° 549-873-806-804).

L'area in concessione dopo i suddetti lavori sarà così distribuita:

- *Manufatto centrale, bar, cucina, laboratorio, gelateria, sala ristorante e servizi*
mq. 245;

- *bar pronto soccorso* mq. 30;

- *wc disabili* mq. 4;

- *servizi (wc, ct e rip.)* mq.23;

- *rimessa attrezzi, n.2 wc e n.1 cabina* mq.23;

- *n.25 cabine spogliatoio* mq.54;

- *Piattaforma coperta da tenda* mq. 64;

- *Piattaforme scoperte* mq. 248,00;

- *Piattaforma ingresso* mq. 87;

- *Piattaforma coperta antistante il manufatto centrale* mq. 189;

- *Piattaforma scoperta in lastre avanzate* mq. 359;

- *Piattaforma coperta antistante il bar avanzato* mq. 293,00;

- *Camminamenti in lastre* mq. 726;

- *Piatto doccia* mq. 21;

- *Parcheggio cicli in lastre* mq. 140;

- *Fioriere* mq. 85;

- *Piscina (vasca)* mq. 180;

- *Solarium circostante la vasca* mq. 432;

- *Struttura ombreggiante, bancone rimovibile presso piscina* mq. 36,00;

- *Camminamenti circostante l'intera piscina* mq. 78;

- *Area a verde* mq. 522;

- *Arenile asservito (comprensivo di area giochi, zona attrezzata ginnica e zona*

beach volley delimitati con barriera parasabbia costituita da fioriere in plastica e
cannizzata dell'altezza di mt 1,30) mq. 10.561;

**SUPERFICIE VIRTUALE**

- Terrazza al 1° piano mq. 261;
- Vasca di compenso e impianti tecnologici interrati mq. 30;

IMMOBILE ACQUISITO ALLO STATO.

Il concessionario, considerato che con le opere oggetto di questa suppletiva non risultano esserci variazioni di superfici ai fini del calcolo canone, non deve procedere ad alcun versamento integrativo ed il canone si conferma in € 14.681,66=, regolarmente versato unitamente all'imposta regionale in data 26/07/04.

Questa concessione, che si intende fatta unicamente nei limiti dei diritti che competono al demanio, avrà durata dalla data di rilascio della stessa sino alla scadenza della concessione principale (31.12.2007) di cui costituisce parte integrante.

Dovranno, però, essere strettamente osservate le seguenti condizioni:

- *Evitare qualsiasi forma di inquinamento del pubblico demanio e del mare; a tal fine l'impianto fognante di servizio alle opere esistenti e da realizzare, oltre ad essere adeguato alle prescrizioni di cui al D. L.vo 152/99 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà ottenere, preventivamente alla sua realizzazione, lo specifico parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente;*
- *Adempimento alle prescrizioni previste dalla legge 1086/71 e n. 64/74, della L.R. e dal D.M. attuativo 16.1.96 e successive modifiche e/o integrazioni nonché dei D.M. attuativi;*
- *Usare calcestruzzi con cementi esclusivamente del tipo pozzolanico o di*

altoforno;

- *Far eseguire i lavori sotto la direzione di un tecnico abilitato all'esercizio della professione;*
- *Realizzare gli impianti elettrici e di messa a terra secondo le vigenti normative in materia CEI e leggi attualmente in vigore; la relativa certificazione o omologazione dell'impianto rilasciata dall'ASL e ISPESL competente per territorio, dovrà essere trasmessa in copia certificata conforme all'Amministrazione comunale; prima della messa in esercizio, l'impianto dovrà essere certificato con collaudo tecnico da parte di un tecnico abilitato nel settore impiantistico;*
- *Ottemperare a tutte le disposizioni normative in materia di organizzazione e sicurezza dei cantieri;*
- *Curare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'opera tale da assicurare in qualsiasi momento il regolare esercizio della stessa;*
- *Le opere da realizzare dovranno essere ubicate nella posizione indicata nel disegno planimetrico allegato al progetto;*
- *Obbligo di comunicare, mediante raccomandata, all'Ufficio Demanio Marittimo dell'Amministrazione Comunale, sia l'inizio che l'ultimazione dei lavori; a lavori ultimati verrà effettuato apposito sopralluogo onde accertare la rispondenza delle opere realizzate a quelle di progetto ed approvate, sulla base dei disegni esecutivi e del consuntivo delle opere eseguite.*

Il concessionario solleva le Amministrazioni dello Stato e Comunale interessate al demanio marittimo da qualsiasi intervento, di qualsiasi natura e genere, presente o futuro, sia in merito alle opere da realizzare sia per gli eventuali danni che le stesse avessero da arrecare, direttamente o indirettamente

a terzi in genere o a subire per effetto dell'azione diretta del mare o di altre cause contingenti assumendosi gli oneri e le responsabilità relative.

Si dà atto che per la presente concessione, ai sensi dell'art. 17 Reg Cod. Nav., è stata versata idonea fidejussione e che la restituzione/svincolo delle somme prestate a titolo di cauzione al termine della concessione è subordinato alla verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la presente concessione.

La presente licenza viene firmata dal Sig. [REDACTED]

[REDACTED] legale rappresentante della Società [REDACTED]

[REDACTED] (85), in segno della più ampia e completa accettazione delle condizioni ed obblighi cui sopra espressi nonché del consenso, nel rispetto della legge 31/12/96, n. 675, al trattamento ed utilizzo dei dati personali esclusivamente ai fini delle funzioni amministrative esercitate dall'Amministrazione comunale.

Lo stesso concessionario dichiara di eleggere il proprio domicilio in:

Pescara - Viale Riviera n.112

La presente concessione potrà essere revocata nel caso in cui non fossero osservate tutte le condizioni alle quali è stata subordinata.

L'atto viene registrato a cura e spese della concessionaria.

Due originali, debitamente registrati, vanno restituiti all'Amministrazione Comunale - Ufficio Contratti.

Per accettazione specifica delle suindicate clausole:

Il Responsabile del Servizio Patrimonio

Il Concessionario

(Geom. Di Prinzio Aldo)



(Handwritten signature of Aldo Di Prinzio)

I Testimoni



L'Assessore al Demanio Marittimo

(Padovano Riccardo)

(Handwritten signature of Riccardo Padovano)

Il Dirigente Settore Appalti e Patrimonio

(Dott.ssa Fioriana D'Intino)

(Handwritten signature of Fioriana D'Intino)

Il presente atto è stato iscritto al Repertorio degli Atti del Comune di Pescara, n. 32612 in data 19 NOV 2004

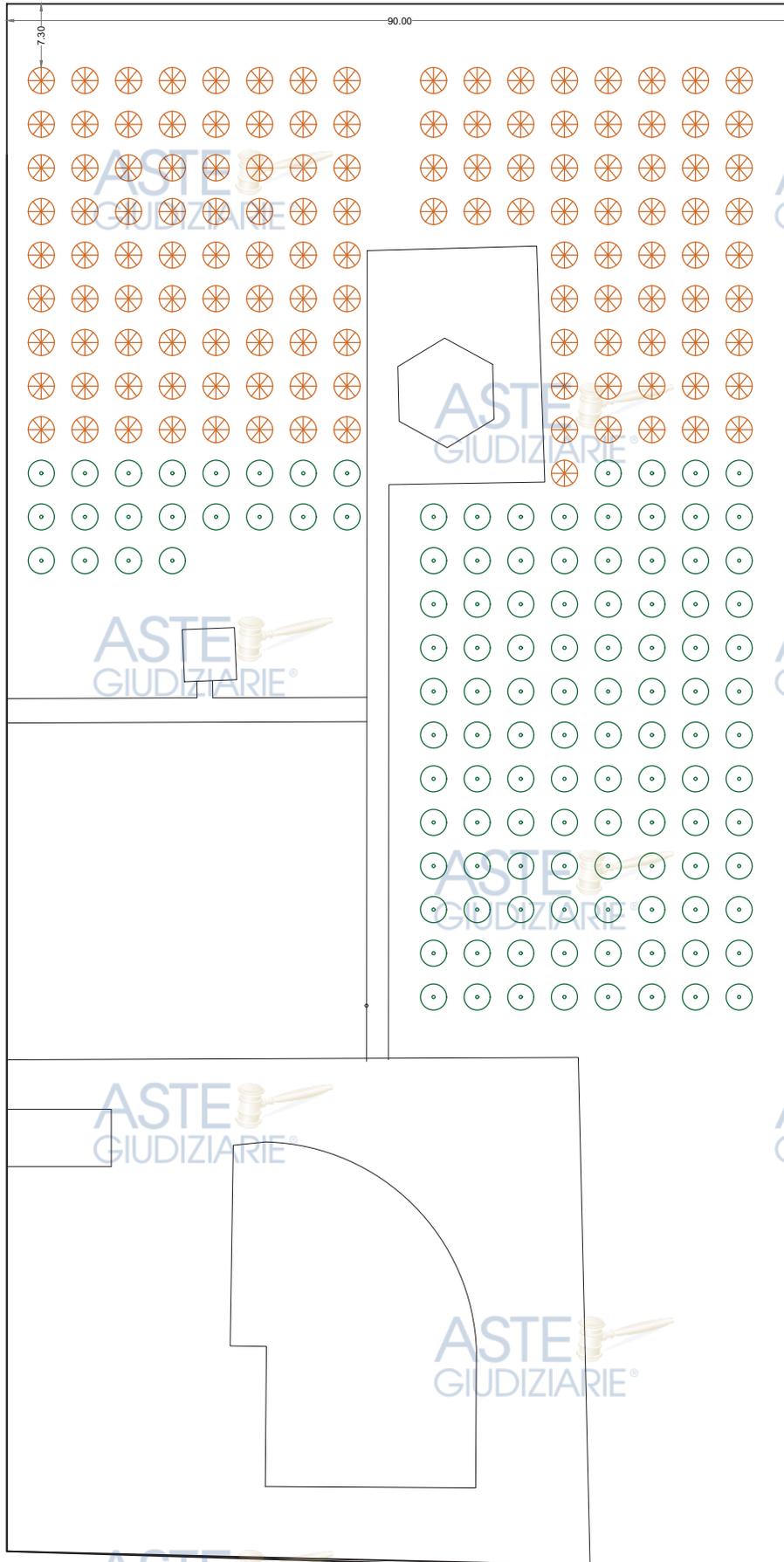


IL SEGRETARIO GENERALE

(Handwritten signature of the General Secretary)

Registrato a Pescara il 1 DIC 2004 al n. 1027P2 Serie 3
Versamento di € 139,04 effettuato il 26/11/04 presso:
D. Conto di Credito
Banca Unicredit Credito Agrario
Uff. Post. di Pescara
Codice Azienda: 2003
Cod. Spese: 25410

IL CAPO AREA SERVIZI
Dr. Emilio CENTRITTO



LEGENDA:



OMBREGGIO PALME N. 130



OMBREGGIO PALME EFFICIENTE N. 130 esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

