

TRIBUNALE DI RIMINI

Liquidazione Giudiziale R.G. N. 53/2023

Sentenza n. 92/2023 del 14.12.2023 - Rep. N. 103/2023 Pubbl. e depositata 19.12.2023

Camera di Consiglio del 21.12.2023 per nomina Curatore – Notifica telematica 16.01.2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Maria Carla Corvetta (già Dott.ssa SILVIA ROSSI)

Curatore: Avv. Massimo Vanucci

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI (N. 6 Lotti) TRAMITE
PROCEDURA TELEMATICA COMPETITIVA SENZA INCANTO CON GARA
ASINCRONA****1° TENTATIVO DI VENDITA**

Il curatore della Procedura in epigrafe,

Avv. Massimo Vanucci (C.F.: VNCMSM57H14H294L), con studio in Rimini (RN), Viale Vienna, n. 18, email studiolegalevanucci@virgilio.it, PEC massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, Tel e Fax 0541.372843, Cell. 339 15 65 151,

premessi che

il Tribunale di Rimini con sentenza n. 92/2023 del 14.12.2023, pubblicata e depositata il 19.12.2023 dichiarava la messa in Liquidazione Giudiziale della società *****omissis***** nominando il sottoscritto quale curatore della procedura con provvedimento del 21.12.2023 e notificato il 16.01.2024;

in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, la procedura intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati.

Quanto sopra premesso, il sottoscritto Curatore

AVVISA

che il giorno 22.07.2025 (ventidue luglio duemilaventicinque) alle ore 10,00 (dieci) presso l'ufficio secondario del Notaio Dott.ssa Elena Pinto in Rimini (RN), Piazza L. Ferrari 22/A (telefono 0541 52111, email esecuzioni@studiomenalepinto.it) si procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive (in seguito "Regolamento") e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

*****§§§*****

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**LOTTO 1 (UNO)** (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

1/A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 della Liquidazione Giudiziale R.G. N. 53/2023 di omissis ... (la società con sede in Riccione (RN), Viale Empoli, 33, ha forma giuridica di società a responsabilità limitata) **gravato da diritto di abitazione** per la quota di 1000/1000 (N.B.: il **diritto di abitazione** di soggetto terzo nato il 28/07/1968 non viene venduto con la presente vendita) di porzione di fabbricato residenziale denominato "Condominio Sorrento", sito nel

Comune di Riccione (RN), Viale Arrigo Boito, 21, costituito da appartamento al piano terra e autorimessa al piano interrato secondo del fabbricato.

-L'unità abitativa è di tipologia bilocale, posta al piano terra, suddivisa in vano soggiorno con angolo cottura, camera, bagno e disimpegno di altezza interna uniforme di ml. 3,00.

L'accesso all'unità avviene dall'atrio condominiale.

L'unità comprende un'area esterna di proprietà delimitata, allestita a giardino. NB: In detta area cortilizia sono ubicate reti impiantistiche interrate e griglie di aerazione condominiali.

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.48,68, netta mq.40,17, oltre superficie corte lorda di mq.58,25, netta mq.55,08. Superficie commerciale di mq.53,71. Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 33,02/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

1/B- L'autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale è composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto; l'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto). Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.17,74, netta mq.16,02. Superficie commerciale di mq.8,87.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,49/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-l'unità abitativa e l'autorimessa per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 sono intestate... omissis.... (alla procedura Liquidazione Giudiziale R.G. N. 53/2023 relativa ad una società di capitali: SRL) mentre il diritto di abitazione per la quota di 1000/1000 appartiene a omissis ... (ad un terzo soggetto nato il 28/07/1968 e non viene ceduto con la presente vendita); le predette unità immobiliari sono distinte nel Catasto Fabbricati del comune di RICCIONE (H274) al foglio 6, particella 2955:

-subalterno 34, Z.C. 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, superficie catastale totale mq. 54, Rendita: €. 397,41, Viale Boito Arrigo n.21, piano T,

Coerenze: parti comuni, unità abitative subb.33 e 35 di altra proprietà, fabbricato ricettivo in aderenza subb.57 e 58 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

-subalterno 7, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 18 mq., Rendita: €. 122,30, Viale Boito Arrigo n.21, piano S2,

Coerenze: parti comuni, unità autorimesse subb.6 e 8, fabbricato ricettivo in aderenza sub.58 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

Il complesso comprendente le distinte parti in aderenza residenziale e ricettiva, è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 6, p.lla 2955, Ente Urbano di sup. cat. di mq. 1.507.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e ricettiva ad alta densità di urbanizzazione;

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 18/09/2024, i beni immobili in trattazione risultavano occupati e in uso al Sig. omissis ..., **in ragione del diritto di abitazione** di cui all'atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R. del 28/03/2013 rep. nn.11953/3313, trascritto a Rimini il 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione urbanistica in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma Residence Alba" a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

-**Diritto di abitazione** per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa distinta in Riccione al fg.6, p.lla 2955, sub.34 e diritto di uso per la quota di 1000/1000 dell'unità autorimessa distinta in Riccione al fg.6, p.lla 2955, sub.7, a favore di ... omissis ... nato a Rimini il 28/07/1968, in forza di atto di compravendita a firma Dr. Di Taranto Mariangela, notaio in Morciano di R., del 28/03/2013 rep.11953/3313, trascritto a Rimini in data 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815.

4.2. **Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario.**

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 22/12/2009 al rep. nn. 68508/14975, iscritto a Rimini in data 30/12/2009 ai nn. RP.5061 – RG.22438, gravante su beni immobili in Riccione, Viale Monti e Viale Boito, distinti al Catasto Terreni al fg.6, p.lle 399, 487, 581, e al Catasto Fabbricati al fg.6, p.lla 399, p.lla 1458, p.lla 487, subb.3, 4, 5, p.lla 581, sub.1, così antecedentemente distinti prima della trasformazione edilizia;

Formalità annotata di n. 18 annotazioni

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068

4.2.2. sentenza di apertura della liquidazione giudiziale

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787

4.2.3. **Altre trascrizioni non cancellabili:**

-Trascrizione di **preliminare di compravendita** a favore di ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769.

NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 5 agosto 2013 all'art. 6724 risulta

non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere Conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle incongruenze emerse.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e le relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale: Non Conforme.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle difformità emerse.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue: (per un maggior dettaglio vedi perizia).

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: (su base preventiva)

-sub. 7 autorimessa € 424,00;

-sub. 34 appartamento € 1.061,00;

Utenze comuni: Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensore e montauto) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 7 autorimessa 5,49 / 1000;

-sub. 34 appartamento 33,02 / 1000

Il regolamento condominiale precisa come "Le aree esterne scoperte contraddistinte dai subalterni 33-34-35-36 sono concesse in proprietà ai relativi appartamenti collegato..." e specifica "Tutte le aree private ove sono inseriti i servizi condominiali sono gravate da servitù in sede di future ristrutturazioni. Controlli, pulizie e quant'altro necessitano"

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.34) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica ed è in fase di redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI e TRASFERIMENTO DEI DIRITTI:

6.1 Il tutto viene trasferito così come pervenuto alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita a firma di Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di R., del 28/03/2013 rep. nn.11953/3313, trascritto a Rimini in data 02/04/2013 ai nn. RP.2856 – RG.4815, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fg.6, p.lla 2955, subb. 34 e 7.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma Residence Alba” approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 32 / 2012 del 08/02/2012 a nome per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui all'istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083 per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

*****§§§*****

LOTTO 2 (Due) (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: porzione di fabbricato residenziale denominato “Condominio Sorrento” sito in Riccione (RN), Viale Arrigo Boito, 21 costituito da diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di (A) **appartamento** al piano terzo, (B e C) **due autorimesse** al piano interrato primo (NB: Le due autorimesse formano uno spazio indiviso in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno).

A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano terzo; l'unità abitativa di tipologia trilocale, posta al piano terzo del fabbricato residenziale di recente edificazione è suddivisa in vano soggiorno con angolo cottura, 2 camere, bagno e disimpegno. L'altezza netta interna risulta uniforme di ml.2,70 ad eccezione degli spazi ove applicati controsoffitti (disimpegno, bagno e porzione camera) all'altezza netta di ml.2,55 circa.

L'accesso all'unità avviene da un piccolo disimpegno, comune alla stessa unità e all'appartamento sub.53, connesso al vano scala e ascensore condominiale.

L'unità comprende 2 balconi complanari accessibili dalle camere e dalla zona giorno.

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.65,23, netta mq.53,01, oltre superficie complessiva dei balconi lorda di mq.23,93, netta mq.23,50. Superficie commerciale di mq.72,41.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 50,55/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

B. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo; l'autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato primo del fabbricato residenziale di recente edificazione è composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto. NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.18 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno. L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto). Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.21,80, netta mq.19,81. Superficie commerciale di mq.10,90. Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 6,73/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

C. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato primo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato “Condominio Sorrento”, composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto.

NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.17 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.17,64, netta mq.16,13. Superficie commerciale di mq.8,82.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,60/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati del Comune di Riccione (RN) (H274) Viale Boito Arrigo n.21; -intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 6, particella 2955:

-subalterno 52, Z.C. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 72, Rendita: €. 734,40, piano 3.

Coerenze: parti comuni, unità abitativa sub.46 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

sub. 54 – bene comune non censibile (disimpegno) ai subb. 52 e 53;

subalterno 17, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq., superficie catastale totale 21 mq., Rendita: €. 145,23, Viale Boito Arrigo n.21, piano S1.

Coerenze: parti comuni, unità autorimessa sub.18 (stessa proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

-subalterno 18, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita: €. 122,30, piano S1".

Coerenze: parti comuni, unità autorimessa sub.18 (stessa proprietà) e sub.19 (altra proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54.

Il complesso comprendente le distinte parti in aderenza residenziale e ricettiva, è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 6, p.lla 2955, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.507.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e ricettiva ad alta densità di urbanizzazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 06/08/2024, i beni immobili in trattazione risultavano occupati, in ragione di:

-**contratto di locazione** ad uso abitativo per scrittura privata del 12/03/2014, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rimini – il 21/03/2014 al n. 954-serie 3T, tra: ... omissis ...

nella persona del legale rappresentante ... omissis ... in qualità di parte locatrice; e Sig. ... omissis ... in qualità di parte conduttrice;

relativo alle unità immobiliari in Riccione (RN) Viale Boito 21, distinte al Catasto Fabbricati al fg. 6, p.lla 2955, subb. 52, 17 e 18; durata di anni 8 con decorrenza dal 12/03/2014, con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza per ulteriori 8 anni salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza; con possibilità per il conduttore di sublocare o cedere in comodato;

Il canone di locazione annuo è stabilito di €10.800,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di €900,00. Dal 2 anno di locazione è previsto l'aggiornamento del canone di locazione di anno in anno nella misura del 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

A carico del conduttore le spese di fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, smaltimento rifiuti urbani, riparazioni di piccola manutenzione relativa agli impianti, nonché le spese condominiali

-scrittura privata per comunicazione di rinegoziazione del canone del contratto di locazione del 12/03/2014, trasmessa all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rimini – il 01/12/2022, a firma: ... omissis ...

nella persona del legale rappresentante ... omissis ..., in qualità di parte locatrice; ... omissis ... in qualità di parte conduttrice;

riduzione del canone annuo di locazione, per il periodo dal 12/10/2022 al 11/03/2030, data naturale di scadenza del contratto, in € 5.160,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di €430,00.

NB: La rideterminazione del canone non specifica nulla circa l'aggiornamento dello stesso secondo l'indice Istat come indicato nel contratto di locazione.

N.B.: la Curatela ha esercitato il recesso ex art. 185 CCII (*“qualora alla data dell’apertura della LG la residua durata del contratto sia superiore a 4 anni, il Curatore, entro un anno dall’apertura della procedura, può previa autorizzazione del CDC recedere dal contratto corrispondendo al conduttore un equo indennizzo che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal GD sentiti gli interessati. L’indennizzo è insinuato al passivo come credito concorsuale. Il recesso ha effetto decorsi quattro anni dall’apertura della procedura”*); si precisa che il conduttore ha comunicato che intende resistere giudizialmente a tale iniziativa della Curatela.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione urbanistica in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma Residence Alba” a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 22/12/2009 al rep. nn. 68508/14975, iscritto a Rimini in data 30/12/2009 ai nn. RP.5061 – RG.22438. Formalità annotata di n. 18 annotazioni.

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ... omissis ... a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... a firma Tribunale di Rimini del 18/03/2019, rep. 935, trascritto a Rimini in data 23/04/2019 ai nn. RP.3902–RG.6063.

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili:

-Trascrizione di **preliminare di compravendita** a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769.

NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €2.257,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge) Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 5 agosto 2013 all'art. 6724 risulta non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non Conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle incongruenze emerse.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e le relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale: Non Conforme.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle difformità emerse.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue: (per un maggior dettaglio si rinvia alla perizia).

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: (su base preventiva)

-sub. 52 appartamento € 1.061,00;

-sub. 17 autorimessa € 428,00;

-sub. 18 autorimessa € 355,00;

Utenze comuni: Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 52 appartamento 50,55 / 1000;

-sub. 17 autorimessa 6,73 / 1000;

-sub. 18 autorimessa 5,60 / 1000;

All'unità abitativa in oggetto (sub.52) si accede attraverso un portoncino dal disimpegno (sub.54), comune unicamente alla medesima e all'appartamento soprastante (sub.53) della stessa proprietà. Da detto disimpegno comune si accede direttamente, senza alcuna porta di chiusura, alla scala privata d'ingresso all'appartamento soprastante (sub.53).

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.52) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica ed in fase di redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI e TRASFERIMENTO DEI DIRITTI:

6.1 Il tutto viene trasferito così come pervenuto alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli:

atto di compravendita a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 28/11/2012 rep. nn.70600/16624, trascritto a Rimini in data 03/12/2012 ai nn. RP.10415–RG.15821, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fg.6, p.lla 2955, subb. 52, 17 e 18.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma Residence Alba" approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 a nome per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083, per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

*****§§§*****

LOTTO 3 (Tre) (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

-Lotto 3. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di **appartamento** (A) al piano quarto con lastrico solare soprastante e **due autorimesse** (B, C) al piano interrato secondo, in fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "Condominio Sorrento", sito in Riccione (RN), Viale Arrigo Boito, 21, distinti al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9, edificato a partire dal 2007.

A. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento al piano quarto e lastrico solare di porzione del fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità abitativa posta al piano quarto (attico) del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "Condominio Sorrento", con scala aperta suddivisa in vano soggiorno, 3 camere, 2 bagni, disimpegno d'ingresso, disimpegno zona notte e scala interna di accesso dal piano inferiore. L'altezza netta interna risulta uniforme di ml.2,70 ad eccezione del soggiorno ove applicati controsoffitti all'altezza netta di ml.2,60 e ml.2,50. NB: Alla data del sopralluogo l'appartamento risultava privo di angolo cottura, diversamente dal titolo edilizio che ne dava indicazione nel soggiorno.

L'accesso all'unità avviene dalla rampa scala aperta connessa direttamente, senza elemento alcuno di chiusura, al piccolo disimpegno (sub.54) comune alla stessa unità e all'appartamento sub.52, a sua volta connesso al vano scala condominiale.

In sede di sopralluogo il CTU veniva informato come l'accesso all'abitazione avvenisse anche

direttamente dall'ascensore condominiale, mediante la chiave d'ingresso privata in uso esclusivo alla proprietà dell'appartamento stesso.

L'unità esternamente comprende: -terrazzo complanare lato monte con n.2 pensiline; -terrazzo complanare lato mare con spazio loggiato; -lastrico solare di copertura praticabile adibito a terrazzo, soprastante l'unità abitativa. Nel lastrico sono installati un manufatto removibile adibito a sgombero di ridotta altezza (ml.1,00 circa) e l'impianto comune condominiale di pannelli di captazione del solare termico. L'accesso al lastrico all'attualità avviene unicamente con l'ascensore condominiale mediante chiave d'ingresso privata.

NB: In difformità dal titolo edilizio, si è riscontrata l'assenza della scala esterna di accesso al lastrico dal terrazzo sottostante.

NB: Il lastrico di fatto è gravato da servitù per l'accesso alla centrale termica e ai pannelli dell'impianto del solare termico condominiali, posizionati in copertura ed accessibili esclusivamente dallo stesso lastrico di proprietà.

Il bene risulta fruibile, visivamente in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.122,64, netta mq.100,33, oltre superficie complessiva dei terrazzi, lorda mq.115,66, netta mq.104,61, superficie complessiva delle logge, lorda mq.11,96, netta mq.10,86, del lastrico solare, lorda mq.133,73, netta mq.123,10. Superficie commerciale di mq.156,47.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 150,05/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a omissis in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 6, particella 2955, subalterno 53, Z.C. 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq. 156, Rendita: €. 1.101,60, Viale Boito Arrigo n.21, piano 3-4-5, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088814 in atti dal 05/12/2022... (n.88814.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, unità abitativa sub.53 della stessa proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

NB: Al piano copertura (lastrico) la rappresentazione del sub.49 nell'elaborato di suddivisione dei subalterni risulta incoerente con la planimetria catastale dell'unità.

sub. 50 – bene comune non censibile (centrale termica comune) ai subb. da 33 a 46, sub.52 e sub.53;

sub. 54 – bene comune non censibile (disimpegno) ai subb. 52 e 53;

B. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato secondo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "Condominio Sorrento", composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto. NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.9 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.16,82, netta mq.15,63. Superficie commerciale di mq.8,41.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,07/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 6, particella 2955, subalterno 8, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 16 mq., Rendita: €. 114,65, Viale Boito Arrigo n.21, piano S2, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088730 in atti dal 05/12/2022... (n.88730.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, autorimesse subb. 7 e 9 (stessa proprietà), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni:

sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32;

sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

C. Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di autorimessa al piano interrato primo di fabbricato residenziale sito in Riccione (Rimini), Viale Arrigo Boito, 21.

Unità autorimessa pertinenziale (P3), posta al piano interrato secondo del fabbricato residenziale di recente edificazione denominato "Condominio Sorrento", composta da un vano di altezza uniforme di ml. 2,40, idonea al parcheggio di un'auto. NB: L'unità forma uno spazio indiviso con l'autorimessa adiacente sub.8 della stessa proprietà in forza dell'avvenuta rimozione del divisorio interno.

L'accesso all'unità avviene da corsello di manovra condominiale collegato alla quota strada mediante elevatore meccanico automobili (montauto).

Il bene risulta fruibile, visivamente in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda di mq.18,32, netta mq.16,22. Superficie commerciale di mq.9,16.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 5,13/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 6, particella 2955, subalterno 9, Z.C. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq., superficie catastale totale 17 mq., Rendita: €. 114,65, Viale Boito Arrigo n.21, piano S2, dati derivati da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/12/2022 Pratica n. RN0088732 in atti dal 05/12/2022... (n.88732.1/2022)".

Coerenze: parti comuni, autorimessa sub.9 (stessa proprietà), salvo diversi e come in fatto. Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni: sub. 48 – bene comune non censibile (spazi di manovra del piano interrato primo e secondo, canali di areazione, elevatore automobili e vano scala con accesso esterno al piano T, corte esterna al piano T) ai subb. da 1 a 32; sub. 49 – bene comune non censibile (vano scala ed ascensore dal piano interrato secondo al piano copertura, ingresso esterno al piano terra e vano contatori) ai subb. da 1 a 54;

Il complesso comprendente le distinte parti in aderenza residenziale e ricettiva, è edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 6, p.lla 2955, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.507.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: residenziale e ricettiva ad alta densità di urbanizzazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 06/08/2024, i beni immobili in trattazione risultavano occupati, in ragione di:

-**contratto di locazione ad uso abitativo** per scrittura privata del 12/03/2014, registrata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rimini – il 21/03/2014 al n. 953-serie 3T, tra: ... omissis ... nella persona del legale rappresentante ... omissis ... in qualità di parte locatrice; ... omissis ..., in qualità di parte conduttrice; relativo alle unità immobiliari in Riccione (RN) Viale Boito 21, distinte

al Catasto Fabbricati al fg. 6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9;

durata di anni 8 con decorrenza dal 12/03/2014, con possibilità di rinnovo tacito alla scadenza per ulteriori 8 anni salvo disdetta di una delle parti da comunicarsi almeno un anno prima della scadenza;

con possibilità per il conduttore di sublocare o cedere in comodato;

Il canone di locazione annuo è stabilito di €14.400,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di €1.200,00. Dal 2° anno di locazione è previsto l'aggiornamento del canone di locazione di anno in anno nella misura del 100% della variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'Istat.

A carico del conduttore le spese di fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, smaltimento rifiuti urbani, riparazioni di piccola manutenzione relativa agli impianti, nonché le spese condominiali

-scrittura privata per comunicazione di rinegoziazione del canone del contratto di locazione del 12/03/2014, trasmessa all'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Rimini – il 01/12/2022, a firma: ... omissis ... nella persona del legale rappresentante ... omissis ... in qualità di parte locatrice; e ... omissis ... in qualità di parte conduttrice in ragione di comunicazione di cessione/subentro del contratto dal 12/10/2022, acquisita al protocollo dell'Agenzia delle Entrate di Rimini il 01/12/2022; riduzione del canone annuo di locazione, per il periodo dal 12/10/2022 al 11/03/2030, data naturale di scadenza del contratto, in €. 6.840,00, da corrispondersi in 12 rate mensili di €.570,00.

NB: La rideterminazione del canone non specifica nulla circa l'aggiornamento dello stesso secondo l'indice Istat come indicato nel contratto di locazione.

N.B.: la Curatela ha esercitato il recesso ex art. 185 CCII (*“qualora alla data dell'apertura della LG la residua durata del contratto sia superiore a 4 anni, il Curatore, entro un anno dall'apertura della procedura, può previa autorizzazione del CDC recedere dal contratto corrispondendo al conduttore un equo indennizzo che, nel dissenso tra le parti, è determinato dal GD sentiti gli interessati. L'indennizzo è insinuato al passivo come credito concorsuale. Il recesso ha effetto decorsi quattro anni dall'apertura della procedura”*); si precisa che il conduttore ha comunicato che intende resistere giudizialmente a tale iniziativa della Curatela.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Convenzione urbanistica in ambito del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata “Area programma Residence Alba” a favore di COMUNE DI RICCIONE in forza di atto Dr. Seripa Ciro Graziano, notaio in Cesena, del 15/11/2007 Rep. 2052/1219, trascritto a Rimini il 14/12/2007 ai nn. RP.11704 – RG.21176, per vincolo di destinazione a parcheggi delle autorimesse e/o posti auto del tipo P3.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 13/07/2006 al rep. nn. 65761/12977, iscritto a Rimini in data 04/08/2006 ai nn. RP.3679 – RG.14942.

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE, a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

-Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023

al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali (unità negoziale n.4, immobili nn. 2, 3 e 4), le unità in trattazione.

4.2.2. Pignoramenti:

-Pignoramento derivante da verbale di pignoramento immobili a firma Tribunale di Rimini del 18/03/2019, rep. 935, trascritto a Rimini in data 23/04/2019 ai nn. RP.3902–RG.6063, gravante su diritti di proprietà di beni tra i quali gli immobili in trattazione (unità negoziale 1, immobili nn.2, 3 e 4).

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili:

-Trascrizione di **preliminare di compravendita** a favore di ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769.

NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €2.257,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge). Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 5 agosto 2013 all'art. 6724 risulta non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non Conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle incongruenze emerse.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e le relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale: Non Conforme.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle difformità emerse.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue: (per un migliore dettaglio si rinvia alla perizia)

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni: non sussistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: (su base preventiva)

-sub. 53 appartamento € 6.042,00

-sub. 8 autorimessa € 392,00;

-sub. 9 autorimessa € 396,00;

Utenze comuni: Acqua calda centralizzata e gas per riscaldamento centralizzato con sistema di contabilizzazione dei consumi

NB: seppure non indicate nella comunicazione dell'amministratore si ritiene plausibile la sussistenza di utenza comune di energia elettrica per forza motrice dei sistemi di sollevamento condominiali (ascensore e montauto) e per illuminazione delle parti comuni.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 53 appartamento 150,05 / 1000;

-sub. 8 autorimessa 5,07 / 1000;

-sub. 9 autorimessa 5,13 / 1000;

NB: Nel regolamento condominiale è specificato come "La copertura lastrico solare con subalterno nr.53 è di proprietà del sottostante appartamento, pertanto le spese di riparazione e ricostruzione sono ripartite in base all'art. 1126 C.c."

NB: In atto notarile e/o nel regolamento condominiale non è data notizia circa l'uso esclusivo dell'ascensore ai piani quarto e lastrico (o copertura).

All'unità abitativa in oggetto (sub.53) si accede dal piccolo disimpegno (sub.54) comune anche all'appartamento sub.52 della stessa proprietà, liberamente attraverso la scala interna di proprietà priva di porta di chiusura e connessa direttamente all'appartamento.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.53) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica ed è in fase di redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI e TRASFERIMENTO DEI DIRITTI:

6.1 Il tutto viene trasferito così come pervenuto alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli: atto di compravendita a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 22/03/2012 rep. nn.70082/16266, trascritto a Rimini in data 28/03/2012 ai nn. RP.3062-RG.4651, relativamente a beni immobili in Riccione (RN), Viale Boito, distinti al Catasto Fabbricati al Fg.6, p.lla 2955, subb. 53, 8 e 9. (allegato n. 5.2.3)

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso di costruire EPCON 179 – 2007 Prot.Gen. n. 20070042065 del 31/07/2007 a nome Immobiliare Tavoleto Residence srl per intervento di rinnovo urbanistico ed edilizio per costruzione di due fabbricati ad uso residence-albergo e residenziale, in attuazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata "Area programma Residence Alba" approvato con deliberazione del C.C. n.72 del 20/09/2007;

Denuncia Inizio attività EPDIA 578 / 2009 del del 15/10/2009 Prot. 39774 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività EPDIA 335 / 2010 del del 15/06/2010 Prot. 23057 per opere di variante in corso d'opera;

Denuncia Inizio attività SUDIA 280 / 2011 del del 29/07/2011 Prot. 28778 per opere di variante in corso d'opera;

Certificato Conformità Edilizia e Agibilità SUABI 100 / 2014 di cui istanza del 14/11/2014 Prot.Gen. n.46083 per la quale formato il silenzio assenso in virtù dei trascorsi termini di cui all'art.23, c.10, L.R. 15/2013.

*****§§§*****

LOTTO 4 (quattro) (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

PIENA PROPRIETA' gravata da diritto di abitazione.

-Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 **gravata da diritto di abitazione** (a favore di persona nata il 28/06/1946,) per la quota di 1000/1000 di **appartamento** al piano rialzato (o primo) con **cantina** al piano seminterrato, in fabbricato denominato "Condominio Perla Verde" sito in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati dello stesso comune al fg.11, p.lla 245, sub. 5. Unità abitativa con vista mare posta al piano rialzato del fabbricato di vetusta edificazione denominato "Condominio Perla Verde", suddivisa in vani irregolari adibiti cucina, soggiorno, camere, bagno, w.c. disimpegno e ingresso di altezza netta interna disomogenea, compresa tra ml.2,60 e ml.3,07, misurabile al controsoffitto ove presente.

L'unità comprende una loggia-balcone di altezza di ml.3,20, prospiciente il litorale balneare, e un piccolo locale pertinenziale adibito a cantina al piano seminterrato (o terra) di altezza variabile da ml. 2,08 a ml.2,30.

L'accesso all'unità avviene dal disimpegno condominiale.

L'immobile risulta fruibile, ordinariamente in uso, visivamente in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie abitativa lorda di mq.82,69, netta mq.68,41, oltre a superfici di loggia/balcone lorda di mq.9,89, netta mq.8,39 e della cantina lorda di mq.5,23, netta mq.3,73. Superficie commerciale di mq. 89,21.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 16,37/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà in quota di 1/1 e ... omissis ... in diritto di abitazione, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 11, particella 245, subalterno 5, Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale mq. 89, Rendita: €. 1.431,62, Viale Milano n.33, piano T-1,

Coerenze: parti comuni, unità abitative subb.4 e 6 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di quota di comproprietà sulle parti comuni: Beni Comuni Censibili:

sub. 78 bene comune censibile costituito da abitazione del portiere con guardiola posta al piano primo, distinta al foglio 11, particella 245, subalterno 78 (ex sub. 9), Z.C. 1, categoria A/2, classe 4, superficie catastale totale mq.74, rendita €. 1.041,18;

Beni Comuni Non Censibili:

sub. 74 – bene comune non censibile (ingresso, ascensore, scale, cavedi, corridoi, locale immondizie, autoclave, locali contatori, locali di sgombero, parte di terrazze di copertura, corte);

Il fabbricato è stato edificato a partire dal 1949 su area attualmente distinta al Catasto Terreni in Riccione, foglio 11, particella 245, classificata di Ente Urbano con superficie catastale di mq. 2.056.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ricettiva ad alta densità di urbanizzazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 29/08/2024, il bene immobile in trattazione risultava occupato e in uso al Sig. ... omissis ... nato il 28/06/1946, in ragione del **diritto di abitazione** di cui all'atto di compravendita a firma Dr. ... omissis... , notaio in Morciano di R. del 10/08/2011 rep. nn.10192/2388, trascritto a Rimini il 11/08/2011 ai nn. RP.7143 – RG.12365.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: -Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: **Diritto di abitazione** per la quota di 1000/1000 dell'unità abitativa distinta in Riccione al fg.11, p.lla 245, sub.5, a favore di ... omissis ..., nato a Casteldelci (RN) il 28/06/1946, in forza di atto di compravendita a firma Dr. ... omissis... , notaio in Morciano di R. del 10/08/2011 rep. nn.10192/2388, trascritto a Rimini il 11/08/2011 ai nn. RP.7143 – RG.12365.

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritto a Rimini in data 11/08/2011 ai nn. RP.2884 – RG.12366;

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data

26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

4.2.2. -Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787.

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili:

-Trascrizione di **preliminare di compravendita** a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769.

NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge). Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 5 agosto 2013 all'art. 6724 risulta non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non Conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle incongruenze emerse.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e le relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale: Non Conforme.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle difformità emerse.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue: (per un migliore dettaglio si rinvia alla perizia)

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura:

non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni:

esistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione relativi al bene immobile in trattazione.

Esercizio 2022 € 12.762,33;

Esercizio 2023 € 1.405,46 (solo ordinario)

Esercizio 2024 € 470,00 (al 30/04/2024)

sommano € 14.637,79

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura:

esistono spese straordinarie deliberate alla data della comunicazione per spesa complessiva preventivata € 162.614,25 lavori iniziati ottobre 2023 e terminati inizio maggio 2024, la cui contabilità finale è in corso di redazione.

Quota parte relativa all'unità in perizia € 2.284,41.

Spesa ordinaria annua per unità in procedura:

-sub. 5: € 1.400,00/1.500,00.

Utenze comuni: Acqua calda centralizzata. Non vi sono sistemi di contabilizzazione dei consumi che sono ripartiti in base ai millesimi di proprietà.

Verifica degli attuali millesimi di proprietà: sub. 5 appartamento 16,37 / 1000.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'unità abitativa (sub.5) risulta priva di attestato di Prestazione Energetica ed è in fase di redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI e TRASFERIMENTO DEI DIRITTI:

6.1 Attuali proprietari: ... omissis ... per quota di diritto di **proprietà** di 1/1, e ... omissis ... per quota di **diritto di abitazione** di 1/1, dal 24/02/2012 ad oggi, in forza di atto di compravendita a firma di Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di R., del 24/02/2012 rep. nn.10752/2715, trascritto a Rimini in data 06/03/2012 ai nn. RP.2275 e 2276 – RG.3531 e 3532, relativamente a bene immobile in Riccione (RN), Viale Milano, 33, distinto al Catasto Fabbricati al Fg. 11, p.lla 245, sub. 5. (allegato n. 5.2.4).

Il tutto viene trasferito così come acquistato e pervenuto alla parte eseguita in forza dei titoli sopra indicati.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Licenza Edilizia n. 232/1949 del 18/02/1950;

Licenza Edilizia n. 18894 del 23/11/1973, per variante al progetto 232/49 per trasformazione da albergo in fabbricato di civile abitazione;

Licenza Edilizia n. 198 del 19/10/1974, per opere di varianti interne ed esterne al fabbricato a civile abitazione;

Abitabilità n. 98 del 02/09/1975;

Sanatoria Reg. n. 6506 del 30/11/1995, ai sensi della Legge 47/1985

NB: Con il rilascio della sanatoria Reg. n. 0966 del 04/02/1992, in ditta Condominio Perla Verde, sono state regolarizzate le difformità di cui alla tipologia d'abuso 7, relative alle sole parti comuni.

*****§§§*****

LOTTO 5 (cinque) (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

A. Diritto di proprietà superficiaria per la quota di 1000/1000 di posto auto interrato in Riccione (RN), Lungomare della Libertà, 10.

Unità ad uso posto auto numero 239 al piano interrato del parcheggio denominato "Condominio Parcheggio Lungomare" ubicato al di sotto dell'area ciclopedonale pubblica. La stessa è costituita da una superficie piana coperta idonea al parcheggio di un autoveicolo e di altezza uniforme di ml.2,50, provvista di elemento dissuasore manuale e delimitata da un lato da parete controterra e soprastante apertura su intercapedine di ventilazione comune e nei restanti lati da linee tracciate a terra.

L'accesso carrabile all'unità avviene dal corsello di manovra comune connesso alla strada pubblica mediante rampe scivolo. L'accesso pedonale al piano avviene dal calpestio superiore ad uso pubblico mediante scale e ascensori condominiali.

Il bene risulta fruibile, visivamente in ordinarie condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità sviluppa una superficie lorda mq. 13,42, netta mq.12,58.

Il diritto di proprietà per quota indicato in tabelle millesimali (tabella A), riferito all'unità è di 2,757/1000 sulle parti comuni definite nell'elenco dei subalterni assegnati.

NB: Si evidenzia come nella trascrizione del 04/01/2013 dell'atto di proprietà del 20/12/2012 rep.70666/166783, sia data indicazione della quota di proprietà di 2,777/1000 sulle parti comuni

Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà superficiaria in quota di 1/1 e COMUNE DI RICCIONE (cf. 00324360403) in diritto di proprietà dell'area in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 11, particella 3335, subalterno 236, Z.C. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq.12, superficie catastale totale mq.12, Rendita: €.107,22, Lungomare della Libertà, n.10, piano S1. Coerenze: parti comuni, unità posto auto subb.235 e 237 di altra proprietà, salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: l'unità comprende diritto di sulle parti comuni:

sub. 363 – bene comune non censibile (spazi di manovra, scale, rampe) ai subb. da 1 a 54;

sub. 366 – bene comune non censibile (ripostiglio, gruppo elettrogeno, filtro, locale tecnico, vasca sprinkler, locale pompe, vasca idranti);

Il complesso è edificato su area distinta al Catasto Terreni in comune di Riccione al foglio 11, p.lla 3335, Ente Urbano senza indicazione delle superfici catastali, annotazione “di stadio: SUP. 9,336 MQ”.

REGIME PATRIMONIALE

La società ... omissis ... “con sede in Riccione (RN), Viale Empoli, 33, ha forma giuridica di società a responsabilità limitata.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: ricettiva a medio-alta densità di urbanizzazione.

3. STATO DI POSSESSO:

Alla data del sopralluogo avvenuto il data 29/08/2024, il bene immobile in trattazione risultava libero, nella disponibilità della proprietà superficiaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

-Convenzione urbanistica di project financing per la realizzazione a mezzo di concessione di costruzione e gestione di un parcheggio interrato nel Lungomare della Libertà in Riccione tra le parti COMUNE DI RICCIONE e LUNGOMARE PARKING SRL, in forza di atto Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 10/11/2006 Rep. 66083/13096, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 27/11/2006 al n.3388, serie I, e atto di modifica a convenzione di project financing a firma dello stesso notaio del 22/05/2007 Rep.66416/13341, registrata all'Agenzia delle Entrate di Rimini il 12/06/2007 al n.5661, serie IT, per concessione amministrativa della facoltà di costituire diritto di superficie (art.952, c. 2 del C.C.) per la durata di anni novanta (90), eventualmente rinnovabili, a decorrere dall'approvazione del collaudo provvisorio risultante dal relativo verbale con obbligo di mantenere la destinazione d'uso a parcheggi e/o posti auto.

NB: Per quanto concerne l'individuazione dell'inizio di decorrenza della concessione superficiaria in convenzione si segnala come la determinazione n.1101 del 24/07/2008 dei LLPP di Riccione riscontra alla data del 29/05/2008 il verbale di presa consegna anticipata e definitiva delle opere e del Certificato di Collaudo, facendo seguito al verbale di ultimazione dei lavori emesso il 15/05/2008.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a firma Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, in data 20/12/2012 rep. nn. 70657/16670, iscritto a Rimini in data 28/12/2012 ai nn. RP.2793 – RG.17337.

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE, a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 – RG.1068.

4.2.2. -Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 – RG.2787, relativamente a beni immobili distinti al Catasto Fabbricati in Riccione tra i quali, all'unità negoziale n.1, immobile

n.1, l'unità in trattazione.

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili:

-Trascrizione di **preliminare di compravendita** a favore di ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Arturo Della Tana, notaio in Parma, del 02/08/2013 al rep. nn.113937/36891, trascritto a Rimini in data 05/08/2013 ai nn. RP.6724 – RG.10769.

NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1.763,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge). Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 5 agosto 2013 all'art. 6724 risulta non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: Conforme

Dal confronto con gli atti autorizzativi reperiti presso l'ufficio archivio edilizia privata e l'ufficio lavori pubblici comunali e risultanze del sopralluogo peritale, non sono emerse incongruenze relativamente all'unità in trattazione.

4.3.2 Conformità catastale: Conforme

Dal confronto della documentazione catastale e lo stato dei luoghi, non sono emerse difformità rilevanti ai fini catastali, non incidenti sui dati identificativi e/o parametri reddituali del bene (Circolare Agenzia del Territorio n.2/2010, Art. 3).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Informazioni e documenti pervenuti dall'Amministratore condominiale in data del 03/06/2024, riscontrano quanto segue: (per un migliore dettaglio si rinvia alla perizia)

Cause condominiali in cui coinvolto il condomino in procedura: non esistono alla data della comunicazione

Stato dei pagamenti delle rate condominiali degli ultimi 2 anni:

esistono pagamenti insoluti alla data della comunicazione relativi al bene immobile in trattazione.

Esercizio 2022	€.-;
Esercizio 2023	€. 83,97
Esercizio 2024	€. 408,30 (in corso)
sommano	€. 492,27

Spese straordinarie già deliberate o in corso di approvazione a carico del soggetto in procedura:

esistono spese straordinarie deliberate alla data della comunicazione relative a: adeguamento impianto luci (€30.000,00); manutenzione sprinkler (€ 19.000,00); per un totale di € 49.000,00 di cui € 135,56 quota parte già inclusa nelle spese di cui al punto precedente.

Spesa ordinaria annua per unità in procedura: (su base preventiva)

-sub. 236 €300,00 / €350,00;

Utenze comuni: non vi sono utenze comuni

Verifica degli attuali millesimi di proprietà:

-sub. 236 posto auto 2,757 / 1000

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

Per il posto auto non è normativamente prevista la redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARI e Trasferimento dei diritti:

6.1 Attuali proprietari: ... omissis ... con sede in Riccione per **quota di diritto di proprietà superficaria** di 1/1, e COMUNE DI RICCIONE (cf. 00324360403) per quota di diritto di proprietà dell'area di 1/1, dal 20/12/2012 ad oggi in forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a firma di Dr. Francesco Colucci, notaio in Riccione, del 20/12/2012 rep. nn.70666/16678, trascritto a Rimini in data 04/01/2013 ai nn. RP.100 – RG.152, relativamente al bene immobile in Riccione,

Viale Vittime del Fascismo, 2, distinto al Catasto Fabbricati al Fg.11, p.lla 3335, sub. 236.
Il tutto viene trasferito così come pervenuto alla parte esecutata in forza dei titoli di acquisto.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Convenzione di Project financing del 10/11/2006, nn. Rep. 66083/13096, promotore e concessionario Soc. Lungomare Parking srl, per realizzazione di un parcheggio interrato nel lungomare della Libertà, Riccione;

Istanza di agibilità del 28/05/2008 in ditta Soc. Lungomare Parking srl e Determinazione n.1101 del 24/07/2008 (pratica n. XXDET-1151-2008), Settore LL.PP./qualità urbana del comune di Riccione, per approvazione del certificato di collaudo e svincolo polizza fideiussoria del parcheggio interrato del Lungomare della Libertà;

*****§§§*****

LOTTO 6 (sei) (per una più analitica descrizione si rinvia alla perizia).

PIENA PROPRIETA'

-**A.** Diritto di proprietà per la quota di 1000/1000 di fabbricato ad uso locale da ballo sito in Riccione (RN), Viale Manfroni, 1.

Fabbricato autonomo in disuso (ex Night Club La Perla) composto da unica unità immobiliare disposta su 2 piani fuori terra legittimati, suddivisa internamente, mediante pareti in muratura, cartongesso e/o elementi decorativi, in spazi ad uso pubblico (pista da ballo, bar, spazi spettacolo, aree poltrone, aree privé, ecc.) e i relativi locali accessori dell'attività (servizi, w.c. differenziati, camerini artisti, centrale termica, guardaroba, ecc.). I vani presentano altezze disomogenee variabili fino ad un massimo di ml.6,08 rilevata localmente nella zona della pista da ballo.

NB: Il fabbricato comprende uno spazio interrato sottostante il piano terra, esteso per la superficie dell'intero sedime, accessibile internamente attraverso una rampa scala lineare fissa coperta, in quota piano terra, da botola a pavimento ubicata in nella zona adibita a "guardaroba". Alla data dei sopralluoghi peritali detto spazio interrato risultava **completamente allagato** fino ad un livello di ml.1,40 circa dal calpestio, impedendo di fatto la possibilità di una rilevazione dettagliata. Visivamente è stato possibile verificare l'estensione del piano e la sussistenza di una parete divisoria interna provvista di porta, nonché misurarne l'altezza interna pari a ml.2,60 circa in prossimità della suddetta rampa scala.

L'accesso all'unità avviene al piano terra dall'area cortilizia privata attraverso porte prospicienti il lato fronte strada e il lato contrapposto. Il locale centrale termica ha accesso autonomo direttamente dalla corte. In aderenza al fabbricato è installata una rampa scala prefabbricata in metallo connessa alla porta dell'uscita di sicurezza del piano primo.

L'unità comprende un'area cortilizia esterna perimetrata da recinzioni, in parte lastricata per camminamenti e marciapiedi e in parte a giardino. L'accesso alla corte avviene da aperture nella recinzione provviste di cancelli prospicienti Viale Manfroni.

Il bene alla data della presente valutazione risulta in disuso, non fruibile, visivamente in pessime condizioni generali di manutenzione e di conservazione. L'unità riscontra spazi interni inagibili con rilevanti infiltrazioni all'interno ed impianti tecnologici danneggiati. L'area cortilizia risulta anch'essa in stato di abbandono, infestata da vegetazione spontanea.

Per ragioni di sicurezza le aperture esterne sono state sigillate con pannellature antintrusione ad eccezione della centrale termica la cui porta risulta divelta.

Il fabbricato sviluppa delle superficie lorda esterna di sedime di mq. 410 circa. Identificazione al Catasto Fabbricati:

-intestata a ... omissis ... in diritto di proprietà in quota di 1/1, distinta in comune di RICCIONE (H274) al foglio 1, particella 1151, Z.C. 1, categoria D/3, classe -, consistenza -, superficie catastale -, Rendita: €. 10.296,00, Viale Manfroni Camillo snc, piano T-1.

Coerenze: strada pubblica, area cortilizia di fabbricato di altra proprietà (p.lla 362), salvo diversi e come in fatto.

Parti comuni: -nessuna

L'immobile risulta edificato su area distinta al Catasto Terreni in Riccione al foglio 1, particella 1151, Ente Urbano di superficie catastale di mq. 1.111, così derivata da "FRAZIONAMENTO del 10/06/2005 Pratica n. RN0054596 in atti dal 10/06/2005 (n. 54596.1/2005)".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: principalmente ricettiva posta in adiacenza al lungomare, medio-bassa densità di urbanizzazione, caratterizzata da edifici di vetusta costruzione e ragguardevoli dimensioni planivolumetriche, un tempo adibiti a colonie stagionali, all'attualità in stato di abbandono o in corso di sistemazione.

3. STATO DI POSSESSO: Alla data dell'ultimo sopralluogo avvenuto il 21/11/2024 il bene immobile in trattazione risultava in disuso. L'accesso al compendio in trattazione è avvenuto con personale del comune di Riccione che in tale data deteneva le chiavi di accesso in attesa della riconsegna al fallimento. N.B.: il bene è stato riconsegnato nella piena disponibilità della proprietà e quindi della presente procedura.

Dalla documentazione prodotta dalla curatela non emerge la sussistenza di contratti di locazione, comodato, patti, ecc.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

NB: Con annotazione n.2226 del 28/11/2024 è avvenuta la cancellazione della trascrizione di decreto di sequestro preventivo del 19/04/2013 al rep. n.6442/12, trascritto a Rimini il 29/04/2013 ai RP.3614- RG.6117, gravante sul bene immobile in Riccione Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

NB: Con annotazione n.2225 del 28/11/2024 è avvenuta la cancellazione della trascrizione di decreto di sequestro preventivo del 23/07/2013 al rep. n.3178/11, trascritto a Rimini il 30/07/2013 ai RP.6472- RG.10396, gravante sul bene immobile in Riccione Viale Manfroni, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

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

4.2.1. Iscrizioni:

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... a firma Dr. Maurizio Pierantoni, notaio in Cesena, del 02/08/2007 al rep. nn. 826/498, iscritto a Rimini in data 09/08/2007 ai nn. RP.3438 - RG.13982.

-Iscrizione volontaria (Attiva) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di ... omissis ... contro ... omissis ... a firma Dr. Mariangela Di Taranto, notaio in Morciano di Rom., del 13/04/2011 al rep. nn. 9766/2169, iscritto a Rimini in data 14/04/2011 ai nn. RP.1252 - RG.5534.

-Iscrizione (Attiva) a ruolo derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE- RISCOSSIONE contro ... omissis ... a firma Agenzia delle Entrate-Riscossione in data 26/01/2018 al rep. nn. 1465/13718, iscritto a Rimini in data 29/01/2018 ai nn. RP.173 - RG.1068.

4.2.2. Trascrizione di sentenza di apertura della liquidazione giudiziale a favore di MASSA DEI CREDITORI DELL'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DI ... omissis ... contro... omissis ... in forza di atto giudiziario del Tribunale di Rimini del 14/12/2023 al rep.92/2023, trascritto a Rimini in data 26/02/2024 ai nn. RP.2001 - RG.2787.

4.2.3. Altre trascrizioni non cancellabili:

-Trascrizione di preliminare di compravendita a favore di... omissis ... contro ... omissis ... in forza di atto a firma Dr. Umberto Zio, notaio in Rimini, del 05/04/2013 al rep. nn.112395/17426, trascritto a Rimini in data 18/04/2013 ai nn. RP.3333 – RG.5612. NB: si precisa che non è stata stipulata la compravendita definitiva di cui al suddetto preliminare entro i termini previsti.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

Per la cancellazione delle formalità sopra indicate è prevedibile un costo di €1.998,52 circa (oltre a Iva e oneri di Legge). Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'Agenzia del Territorio all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

Ancora sul punto, si precisa che la formalità trascritta a Rimini il 18 aprile 2013 ai nn. RP.3333 – RG.5612 risulta non essere cancellabile con l'atto definitivo di compravendita.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia: come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non Conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle incongruenze emerse.

L'eventuale regolarizzazione di difformità e le relative modalità burocratiche andranno concordate con gli uffici pubblici preposti in relazione alle normative vigenti alla data effettiva della regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o professionista di fiducia.

4.3.2 Conformità catastale: Non Conforme.

Come risulta dall'elaborato peritale redatto dal Geometra Mauro Balzi l'immobile risulta essere non conforme; si rinvia alla perizia anche per una più analitica descrizione delle difformità emerse.

N.B.: Da confronto con atti autorizzativi reperibili presso l'archivio tecnico comunale, (da CE 49/1990 a SULIB n. 184/2014) e risultanze dei sopralluoghi, sono emerse incongruenze quali:

-presenza di piano interrato non legittimato, esteso per il sedime del piano soprastante, avente un'altezza interna rilevabile di ml. 2,60 circa, pareti divisorie interne ed accesso mediante rampa scala fissa, impraticabile alla data dei sopralluoghi ma adibito visivamente a spazio ripostiglio.

NB: In ragione della condizione di allagamento del piano, in fase di sopralluogo peritale la misurazione dell'altezza interna è stata possibile solo in corrispondenza della scala interna. Per analoga motivazione non è stato possibile procedere al rilievo interno del piano abusivo la cui estensione superficiale apparsa visivamente identica a quella del piano soprastante.

La sussistenza del piano interrato, fruibile ed accessibile, è una difformità di rilevante entità, priva di riscontro nei precedenti atti autorizzativi fino alla pratica SULIB 184/2014, ove in pianta viene data indicazione della "botola di accesso al piano interrato inutilizzato" e in sezione viene rappresentato uno "spazio inutilizzato" senza dare riscontro dell'altezza. La natura dell'intervento di manutenzione straordinaria del citato atto autorizzativo non può dare legittimità alla situazione abusiva del piano, trattandosi di un incremento planivolumetrico riconducibile, per tipologia e caratteristiche costruttive, alla data di edificazione dell'immobile.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Trattasi di immobile autonomo non facente parte di un complesso condominiale.

La sovrastruttura di modesta altezza installata sulla copertura, finalizzata alla protezione da agenti atmosferici dei macchinari di climatizzazione, apparentemente risulta essere costituita da elementi assemblati smontabili.

Le condizioni di allagamento in cui versa il piano interrato presuppongono una carenza di impermeabilizzazione delle superfici orizzontali e verticali controterra. Non è dato accertare la

presenza internamente all'interrato di un sistema impiantistico con pompe di sollevamento.

Sono presenti delle rilevanti infiltrazioni all'interno dei locali ai piani terra e primo, diretta conseguenza dello stato di precarietà in cui versano l'impermeabilizzazione e/o il sistema di deflusso dell'acqua meteorica.

ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA:

L'immobile risulta privo di attestato di Prestazione Energetica, in fase di redazione.

6. ATTUALI PROPRIETARIE E TRASFERIMENTO DEI DIRITTI:

6.1 Il tutto viene trasferito così come pervenuto alla parte eseguita in forza dei seguenti titoli: atto di conferimento in società a firma di Dr. Stefano Borrelli, notaio in Bellaria-Igea Marina (RN), del 20/07/2005, rep. nn.3058, trascritto a Rimini in data 25/07/2005 ai nn. RP.6726 – RG.12724, relativamente al bene immobile in Riccione (RN), Viale Manfroni snc, distinto al Catasto Fabbricati al fg.1, p.lla 1151 e al Catasto Terreni al fg.1, p.lla 1151.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla perizia tecnica e dai documenti ad essa allegati, alla quale si rinvia anche per una più analitica descrizione dell'immobile emerge che il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato edificato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia Prot. Costr. n. 49/90 del 07/05/1990 a nome FIR – Finanziarie Riunite srl per intervento di: "ristrutturazione e cambio di destinazione da Colonia a struttura alberghiera...Fabbricato n° 4: demolizione e ricostruzione per locale da ballo ad uso esclusivo dell'attività alberghiera; ..."; intervento in conformità al Piano Particolareggiato di iniziativa privata ex Colonia Dalmine, approvato con delibera CC n. 253, prot.gen. n.9758 del 16/03/1990.

Variante a CE 49/90 Prot. 17935 del 11/01/1991 riferito agli altri fabbricati del complesso;

Variante a CE 49/90 Prot. 21663 del 18/02/1992 riferito a fabbricati tra cui il n.4 -sala da ballo;

Variante a CE 49/90 Prot. 15963 del 07/07/1992 riferito agli altri fabbricati del complesso;

Abitabilità Prot. Gen. 23464 del 08/10/1992 riferito agli altri fabbricati del complesso;

Variante a CE 49/90 Prot. 28258 del 19/03/1994 riferito a fabbricati tra cui il n.4 -sala da ballo;

Sanatoria Reg. n. 91601 del 26/03/1997 Prot. n. 322 ai sensi della Legge 7924/94, riferita a fabbricati tra cui il n.4 -sala da ballo;

Abitabilità n.17/96 derivante da istanza del 30/05/1996 prot. 15854 e dichiarazione di conformità per fabbricati 4 e 5 interessati da istanza di condono; EPDIA n. 543/2006 del 11/10/2006 Prot. n. 39425 per cambio di destinazione senza opere in parziale sanatoria;

SULIB n. 184/2014 del 28/05/2014 Prot. 21016 per opere interne di manutenzione straordinaria;

Destinazione urbanistica:

Nel Piano Strutturale Comunale vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.34 del 23/04/2007 e ss.mm.i., l'immobile è compreso nella zona urbanistica "Ambiti urbani consolidati prevalentemente turistici: fascia più prossima al litorale con presenza ampia e qualificata dell'offerta ricettiva", internamente al perimetro del territorio urbanizzato.

L'area in interesse è soggetta a vincolo paesaggistico essendo ricompresa nel territorio costiero della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (Dlg n.42/2004).

Nel Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, approvato in forza di delibera del C.C. n.57 del 11/08/2008 e ss.mm.ii., l'immobile è compreso nella zona urbanistica "(Art.4.3.11) – (Art.4.3.1 comma 1 lett. f) - Act6 – Zone turistiche speciali e numerazione delle relative schede" (tav. 1.A) con indicazione della "Scheda 6 – ... omissis ... (Ex Colonia Dalmine)" della Normativa Tecnica di Attuazione.

*****§§§*****

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati nel Regolamento, oltre che alle seguenti specifiche condizioni.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge -

dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate tramite il sistema telematico, con le modalità indicate nel presente avviso e nel regolamento allegato, entro le ore 12,00 del 21.07.2025 (ventuno luglio duemilaventicinque) che è il giorno precedente la data dell'asta (si consiglia di eseguire il bonifico alcuni giorni prima).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Rilancio massimo: Libero

Lotto 1

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del Lotto 1 (Uno): € 70.400,00 (settantamilaquattrocento virgola zero).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 1.300,00 (milletrecento virgola zero).

Lotto 2

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del Lotto 2 (Due): € 259.000,00 (duecentocinquantanovemila virgola zero).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 4.000,00 (quattromila virgola zero).

Lotto 3

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del Lotto 3 (Tre): € 503.000,00

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila virgola zero).

Lotto 4

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del Lotto 4 (quattro): € 272.000,00 (duecentosettanta duemila virgola zero).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila virgola zero).

Lotto 5

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del Lotto 5 (cinque): € 25.200,00 (venticinquemiladuecento virgola zero).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 500,00 (cinquecento virgola zero).

Lotto 6

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base del lotto 6 (sei): € 459.000,00 (Quattrocentocinquantanovemila/00).

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 5.000,00 (cinquemila virgola zero).

a. Condizioni di ammissibilità formale.

Le offerte devono contenere, a pena di inammissibilità, tutti i dati e le informazioni richieste nel presente avviso e nel Regolamento: il lotto a cui l'offerta si riferisce tra quelli indicati nel precedente paragrafo 1); l'importo offerto, non inferiore al minimo stabilito per tale lotto.

Nella comunicazione il dichiarante deve specificare se agisce in proprio oppure per altre società del proprio Gruppo, ma non sono consentite manifestazioni di interesse di intermediari o presentate per terzi (diversi da appartenenti al Gruppo di imprese).

Qualora un'offerta fosse presentata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI), essa deve contenere a pena di inammissibilità, dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti.

b. Versamento anticipato della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a: TRIBUNALE ORDINARIO DI RIMINI Liquidazione Giudiziale (R.G. N. 53/2023) conto corrente aperto presso RIVIERABANCA Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Soc. C., dipendenza di Rimini Miramare e recante Codice IBAN: IT 22 I 08995 24209 000 000 213553; specificando nella causale del bonifico Liquidazione Giudiziale R.G. N. 53/2023, Lotto N. (da 1 a 6), cauzione. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma risulti effettivamente accreditata sul conto corrente della procedura il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Si invitano i partecipanti all'asta a verificare preventivamente con il proprio istituto bancario le tempistiche necessarie per ottenere l'effettivo accredito della cauzione sul conto della procedura entro i termini sopra richiesti e ad effettuare quindi il bonifico con un congruo anticipo.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione al netto delle relative spese bancarie.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte (distinto per ogni singolo lotto) e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le offerte verranno aperte dal Curatore solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e con il codice di partecipazione.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); **la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute; si precisa che la gara d'asta è suddivisa e distinta per ogni singolo lotto.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara sull'offerta più alta verrà avviata dal Curatore immediatamente dopo la conclusione delle operazioni di apertura delle buste e valutazione di ammissibilità delle offerte e avrà durata di 48 ore a partire dal suo inizio.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dal presente avviso di vendita a pena di inefficacia.

Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi 10 minuti della gara, la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori 10 minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto in base alla priorità temporale nel deposito della prima offerta.

c. Visite.

Per la visione dei beni gli interessati dovranno contattare preventivamente *il Curatore, Avv. Massimo Vanucci, con studio in Rimini (RN), Viale Vienna, n. 18, email studiolegalevanucci@virgilio.it, PEC massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, Tel e Fax 0541.372843.*

La visita dell'immobile potrà essere richiesta direttamente anche tramite l'apposito link RICHIEDI PRENOTAZIONE VISITA presente sulla scheda di ciascun bene in pubblicità sul sito www.astegiudiziarie.it.

d. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

Il termine per procedere al versamento del saldo prezzo, delle spese e dei diritti d'asta è di **120 (centoventi) giorni** dall'aggiudicazione.

Il versamento del saldo dovrà avvenire sul conto corrente della procedura intestato a:

Trib. Rimini L.G. R.G. N. 53/2023 conto corrente aperto presso RIVIERABANCA Credito Cooperativo di Rimini e Gradara Soc. C., dipendenza di Rimini Miramare e recante Codice IBAN: IT 22 I 08995 24209 000 000 213553; specificando nella causale del bonifico L.G. R.G. N. 53/2023, Lotto N. (da 1 a 6), saldo prezzo "o mediante assegni bancari circolari non trasferibili intestati a Trib. Rimini L.G. R.G. N. 53/2023.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e, al più tardi al momento della consegna della prova dei pagamenti, consegnare copia autentica cartacea o inviare copia autentica informatica del relativo atto notarile di mutuo.

Si segnala che il termine di 120 giorni è perentorio (Cass. – Sezioni Unite n.262/2010) **e non è soggetto a sospensione feriale** poiché termine assegnato a soggetto terzo (aggiudicatario) che non è parte in senso tecnico della procedura esecutiva e ciò al fine di non creare disparità di trattamento fra aggiudicatari a seconda dei periodi dell'anno in cui si svolge l'esperimento di vendita.

Il mancato versamento del saldo prezzo nel predetto termine, comporta la decadenza dell'aggiudicatario e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che il Curatore non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Tutte le spese, imposte e tasse, onorari notarili inerenti al trasferimento dei beni, alla cancellazione delle iscrizioni/trascrizioni ed alle attività complementari alla vendita incluso la redazione del verbale di aggiudicazione, oltre ai diritti spettanti alla società Aste Giudiziarie in Linea spa resteranno a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le spese ed onorari a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versati al momento del rogito al **Notaio Dott.ssa Elena Pinto** e, comunque, non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione, con le modalità che verranno indicate da quest'ultima.

Il giudice delegato, su istanza del fallito, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui al quarto comma dell'articolo 107, impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri

conservativi e di ogni altro vincolo, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

e. Trasferimento di proprietà.

Gli immobili verranno trasferiti con atto pubblico notarile da effettuarsi entro 120 giorni dalla data di aggiudicazione dell'immobile **presso lo studio del Notaio Dott.ssa Elena Pinto in Rimini (RN), Piazza L. Ferrari 22/A (telefono 0541 52111, email esecuzioni@studiomenalepinto.it).**

Il medesimo studio provvederà inoltre, a spese dell'aggiudicatario, alla cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, con la sola eccezione dei "Gravami non cancellabili" eventualmente indicati nella perizia e nell'avviso.

PUBBLICITÀ.

Il presente avviso, omesso il nominativo del soggetto fallito e di eventuali terzi, sarà pubblicato assieme al regolamento di partecipazione all'asta, alla perizia ed agli ulteriori allegati:

- sul portale delle vendite pubbliche: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it; www.astetelematiche.it; www.reteaste.tv; www.tribunale.rimini.giustizia.it;
- tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Kijiji - EBay Annunci.

VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori.

Il Curatore, si riserva di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare il **Curatore Avv. Massimo Vanucci, con studio in Rimini (RN), Viale Vienna, n. 18, email studiolegalevanucci@virgilio.it, PEC massimo.vanucci@ordineavvocatirimini.it, Tel e Fax 0541.372843.**

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è **inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31, telefono: 0586/20141, email: assistenza@astetelematiche.it.** I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

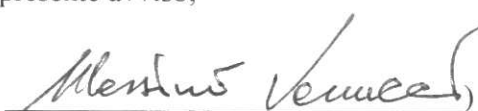
La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

Rimini li **09/05/2025.**

Il Curatore

Avv. Massimo Vanucci

(Firmato: 

Regolamento

L'offerta telematica è irrevocabile e dovrà contenere, tutti i dati richiesti dall'art 12, co.1 e 2, D.M. 32/2015 ed in particolare si ricorda che, oltre a quelli forniti in automatico dal Gestore, dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale e dell'eventuale partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, che coincide con il professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di

partecipazione all'incanto;

-l'importo versato a titolo di cauzione;

-la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN (o similare) al posto del CRO nell'apposito campo - in cui possono inserirsi esclusivamente numeri - andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);

-il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma versata a titolo di cauzione e oggetto del bonifico;

-l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o in alternativa quella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta alla quale saranno inviate le comunicazioni relative all'esperimento di vendita;

-il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative all'esperimento di vendita.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato Italiano e non gli risulti attribuito il codice fiscale, dovrà 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. 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. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale (e/o partita IVA ove necessario) italiano da comunicare al delegato unitamente alla prova dell'avvenuto pagamento del saldo prezzo.

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel Comune di Rimini. In mancanza le comunicazioni gli saranno fatte presso la cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati:

a) la documentazione attestante il versamento della **cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto** (copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato.

Si ricorda che il versamento della cauzione dovrà essere eseguito in tempo utile affinché la somma versata risulti effettivamente accreditata sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente rispetto a quello fissato per l'esame delle offerte.

Qualora il giorno fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di aggiudicazione la cauzione versata verrà imputata in acconto sul prezzo. Ai partecipanti non aggiudicatari la cauzione verrà restituita mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari.

b) copia di un **valido documento d'identità e del codice fiscale** dell'offerente o degli offerenti.

Se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente.

Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione del coniuge non offerente che acconsente all'esclusione dell'acquisto del bene alla comunione legale ex art. 179 lettera f del codice civile.

In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare, copia del documento di identità e del codice fiscale del minore, nonché copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto autorizzato a sottoscrivere l'offerta;

Se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno all'offerta deve essere allegata copia del documento di identità e del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente partecipa per conto di una Società o un Ente, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale aggiornata del registro

delle Imprese), nonché copia o estratto autentico della delibera assembleare o consiliare necessaria per legge o statuto ed eventuali altri titoli autorizzativi (procura, delibera..).

Se l'offerta telematica è formulata da più persone, deve essere allegata copia, anche per immagine, della procura - per atto pubblico o scrittura privata autenticata - rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che effettua l'offerta, copia dei loro documenti d'identità e dei rispettivi codici fiscali. In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

Se l'offerta è presentata da un avvocato ai sensi dell'art. 571 c.p.c. copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità e codice fiscale di entrambi.

Se l'offerta è presentata da avvocato per persona da nominare ai sensi dell'art. 579 ultimo comma c.p.c., dovrà allegare copia del tesserino di appartenenza all'ordine degli avvocati in corso di validità. Il relativo mandato dovrà avere la forma notarile (atto pubblico o scrittura privata autenticata) con data antecedente alla data fissata per l'udienza e la dichiarazione di nomina dovrà avvenire nei termini di legge (entro tre giorni dall'aggiudicazione).

Si precisa infatti che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal suo procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., come sopra indicato.

c) ricevuta di avvenuto pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casi di esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo al Portale dei Servizi Telematici <http://pst.giustizia.it> all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa", seguendo le istruzioni indicate nel "vademecum operativo" presente sul portale. La ricevuta di avvenuto pagamento generata dal Portale all'interno dell'area pubblica "Pagamenti PagoPa" andrà allegata alla PEC con cui viene inviata l'offerta generata tramite il modulo web ministeriale.

Il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure per il recupero coattivo.

I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3 dell'art. 12 del D.M. n. 32/2015.

L'offerta telematica dovrà, quindi, essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg., come sopra indicato e come nello specifico si riporta in nota, e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ manuale utente". I creditori potranno proporre istanze di assegnazione del bene al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Al fine di **garantirne la segretezza**, l'offerta telematica redatta sulla piattaforma tecnologica accessibile dal Portale ed inviata all'indirizzo offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, è cifrata mediante un software realizzato dal Ministero che non permette di conoscerne il contenuto sino ad un momento che di poco precede la celebrazione dell'esperimento di vendita.

L'offerta di acquisto non è efficace e quindi non verrà ammessa:

-se perviene oltre il termine sopra stabilito;

-se è inferiore al prezzo base d'asta;

-se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

-se il professionista non riscontri l'accredito delle somme dovute a titolo di cauzione sul conto corrente intestato alla procedura nei termini previsti;

-se non è conforme a quanto stabilito dalla legge e dal presente avviso di vendita.