



**MINISTERO  
DELLO SVILUPPO ECONOMICO**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA  
d.m. 36/2014  
4° AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILI**

Il dottor Pietro Bernardi Fabbrani, Notaio in Rimini,  
rende noto

1 - che con D.M. n. 36 del 7 febbraio 2014, pubblicato sulla G.U. serie generale n. 78 del 3 aprile 2014 - Suppl.Ordinario n.33 ed iscritto al Registro delle Imprese di Rimini in data 24 dicembre 2015, è stata disposta ai sensi dell'articolo 2545-terdecies C.C., la liquidazione coatta amministrativa della società "SANTARCANGELO COSTRUZIONI SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Santarcangelo di Romagna (Rn) Via Dante di Nanni n.16, nominando commissario liquidatore la dott.ssa Antonella Brancaleoni di Rimini;

2 - che il commissario liquidatore è stato autorizzato alla vendita degli immobili di proprietà della suddetta società con autorizzazione in data 9 dicembre 2015 ai sensi del secondo comma dell'articolo 210 LF;

3 - che il commissario liquidatore ha disposto quindi la vendita dei beni immobili nel rispetto delle indicazioni contenute nella suddetta autorizzazione incaricando me notaio, quale soggetto specializzato ai sensi dell'articolo 107, primo comma della Legge Fallimentare;

4 - che i beni immobili oggetto di vendita sono descritti nella relazione redatta dall'Arch.Luigi Sorgente agli atti della procedura e che sarà pubblicata *on-line* con le medesime modalità del presente avviso, inoltre tutta la documentazione è depositata presso lo studio del notaio in Rimini Piazza Cavour n. 32 per consentirne la visione agli interessati;

5 - che per quanto applicabili si procederà con le stesse modalità, in quanto compatibili ed applicabili, previste per le esecuzioni immobiliari;

6 - che Organo della Procedura è il commissario liquidatore dott.ssa Antonella Brancaleoni con studio in Rimini Via Gebel n.9, Tel.: 0541/720530 Fax: 0541/1642013 cell.3314644610 mail [antonella@studiobrancaleoni.it](mailto:antonella@studiobrancaleoni.it);

7 - che con autorizzazione n. 53772 del 15 febbraio 2017, ripetuta con ulteriore autorizzazione n. 58728 del 20 febbraio 2017 e n.283888 del 18 luglio 2018 l'autorità di Vigilanza ha autorizzato ulteriori tentativi di vendita dei lotti della procedura;

8 - che il commissario liquidatore dott.ssa Brancaleoni Antonella, in ottemperanza alla suddetta autorizzazione, ha richiesto di fissare ulteriori tentativi di vendita ai prezzi come sotto indicati,

pertanto  
dà pubblico avviso di vendita  
dei seguenti diritti immobiliari  
DESCRIZIONE

**LOTTO 1 (UNO)**

La piena proprietà di porzioni del fabbricato urbano ad uso direzionale, commerciale e residenziale sito in Comune di **Santarcangelo di Romagna (RN)**, Via Dante di Nanni n.16/C e 16/G, costituite da:

**a)** = locali di deposito al piano sottostrada di circa mq. 116 lordi distinti al Catasto

**Pietro Bernardi Fabbrani**

**Notaio in Rimini**

Piazza Cavour, n. 32 - RIMINI - 47921

Tel. +39 0541 52113 - Telefax +39 0541 53540

[pfabbrani.3@notariato.it](mailto:pfabbrani.3@notariato.it)

Fabbricati di detto Comune al **foglio 19 (diciannove), particella 558 (cinquecentocinquantotto), subalterno 26 (ventisei)**, Via Dante di Nanni n.16, p. S, cat. C/2, cl. 2, consistenza mq. 79, Rendita Catastale Euro 175,44.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 19 (diciannove) particella 558 (cinquecentocinquantotto) della superficie catastale di metri quadrati 2.877 (duemilaottocentosettantasette).

**b)** locale attualmente adibito a studio tecnico (ex cappella/chiesetta) al piano terra (con soppalco in ferro privo di autorizzazione, di circa mq. 80 lordi distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 19 (diciannove), particella 564 (cinquecentosessantaquattro)**, Via Dante di Nanni n.16, p. T-1, cat. C/1, cl. 5, consistenza mq. 66, Rendita Catastale Euro 1.980,41, con annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 19 (diciannove) particella 564 (cinquecentosessantaquattro) della superficie catastale di metri quadrati 98 (novantotto).

L'immobile di cui alla lettera a) è libero mentre quello di cui alla lettera b) risulta occupato in parte da terzi in forza di contratto di locazione della durata di un anno, rinnovabile, con seconda scadenza al 31 dicembre 2017, contratto registrato a Cesena il 30 gennaio 2009 n. 683.

Si precisa che al momento della consegna il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 2 (DUE)**

La piena proprietà di porzione del fabbricato urbano ad uso direzionale, commerciale e residenziale sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Dante di Nanni n.16/C, costituita da un ufficio al piano primo con accesso indipendente dal vano scala condominiale di circa mq. 77 lordi distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 19 (diciannove), particella 558 (cinquecentocinquantotto), subalterno 17 (diciassette)**, Via Dante di Nanni n.16, p. 1, cat. A/10, cl. 1, vani 3, Rendita Catastale Euro 875,39;

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 19 (diciannove) particella 558 (cinquecentocinquantotto) della superficie catastale di metri quadrati 2.877 (duemilaottocentosettantasette).

L'immobile risulta libero e sarà consegnato contestualmente alla stipula dell'atto di vendita precisandosi che al momento della consegna il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 3 (TRE)**

La piena proprietà di porzione del fabbricato urbano ad uso direzionale, commerciale e residenziale ricavato dalla sede di un convento sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via Dante di Nanni n.16/C, costituita da un ufficio al piano primo con accesso indipendente dal vano scala condominiale di circa mq. 54 lordi

distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 19 (diciannove), particella 558 (cinquecentocinquantotto), subalterno 47 (quarantasette)**, Via Dante di Nanni n.16/C, p. 1, cat. A/10, cl. 2, vani 3, Rendita Catastale Euro 1.022,58.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 19 (diciannove) particella 558 (cinquecentocinquantotto) della superficie catastale di metri quadrati 2.877 (duemilaottocentosettantasette).

L'immobile risulta libero e sarà consegnato contestualmente alla stipula dell'atto di vendita precisandosi che al momento della consegna il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

\*\*\*\*\*

#### **DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI 1 (UNO), 2 (DUE) E 3 (TRE)**

Si precisa che i suddetti immobili di cui ai lotti 1, 2 e 3 pur essendo distinti catastalmente sono di fatto uniti e collegati da una scala interna come meglio descritto in perizia.

I diritti di cui ai lotti 1 (uno) e 2 (due) sono pervenuti in forza di compravendita a rogito notaio Alberto Ricci di Rimini in data 28 dicembre 1988 rep.176844/22160, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 26 gennaio 1989 all'art.743 mentre i diritti di cui al lotto 3 (tre) sono pervenuti in forza di compravendita a rogito notaio Stefania Di Mauro di Rimini in data 26 giugno 2009 rep.43890/7817, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 14 luglio 2009 all'art.7353, atti ai quali si rinvia integralmente anche in relazione all'identificazione delle parti comuni ivi richiamate.

Si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, precisandosi che detti importi vanno comunque aggiornati prendendo come riferimento la data di stipula dell'atto di compravendita.

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti dalla quale risultano, tra l'altro le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 22 del 24.04.1986, prot. 934;
- Variante n. 154/87 del 11.09.1987, prot. 10.622;
- Variante n. 4/88 del 08.03.1988, prot. 399;
- Autorizzazione di Abitabilità del 25.07.1988, prot. 9224
- Concessione in sanatoria n.5 del 16 gennaio 2002 (relativa al solo lotto 2).

Come risulta dalla suddetta relazione di stima l'esperto ha riscontrato delle difformità urbanistiche ed edilizie ed inoltre:

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

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

- l'esperto ha riscontrato inoltre alcune difformità urbanistico edilizie (per la cui descrizione si rimanda alla perizia medesima) per le quali ha sia controllato la impossibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, sia ha verificato la impossibilità di presentare una istanza di condono non trovandosi gli immobili in oggetto nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. Si chiarisce che per il lotto 1 (uno), parte degli abusi edilizi (SOPPALCO) dovranno essere rimossi (**DEMOLIZIONE**) precisandosi che tutte le spese anche tecniche per il ripristino e la regolarizzazione amministrativo/urbanistica e catastale sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Ai sensi del quinto comma dell'art. 46 del TU DPR 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica dell'atto di trasferimento.

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

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio sopra citata.

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

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 4 (QUATTRO)**

La piena proprietà di porzione del fabbricato urbano denominato "Galleria Covignano" sito in Comune di Rimini, Via Nuova Circonvallazione n.27, costituita da:

= un capannone ad uso commerciale con vani di servizio al piano primo sottostrada di circa mq.1.045 lordi, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 83 (ottantatré), particella 1.008 (milleotto), subalterno 28 (ventotto)**, Via Circonvallazione Nuova n.27, p. S1, z.c. 3, cat. D/8, Rendita Catastale Euro 8.040,00.

Nell'oggetto è compresa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 83 (ottantatré) particella 1.008 (milleotto) della superficie catastale di metri quadrati 6.842 (seimi-

laottocentoquarantadue) precisandosi che la parte scoperta è inferiore a mq. 5.000

il tutto come pervenuto in forza di compravendita a rogito notaio Tomaso Bosi di Rimini in data 11 giugno 1998 rep.40324/4336, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 7 luglio 1998 art. 4789, al quale atto si fa integrale riferimento anche in relazione alla disciplina delle parti comuni e al regolamento di condominio ivi richiamato. Nella relazione di stima è altresì indicato che all'unità suddetta spetta l'uso esclusivo di una corte comune di circa mq.150 (sub.2).

Si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, precisandosi che detti importi vanno comunque aggiornati prendendo come riferimento la data di stipula dell'atto di compravendita. A tal proposito si segnala che sono state deliberate delle spese straordinarie di importo considerevole (non esattamente quantificato) relativamente alle quali si invita ad assumere informazioni presso lo studio del sottoscritto notaio e del commissario liquidatore.

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti nel fascicolo processuale dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 391/90 del 26.09.1990;
- Concessione Edilizia n. 390/90 del 27.09.1990;
- Concessione Edilizia n. 101/91 del 05.02.1992;
- Concessione Edilizia n. 960/92 del 13.03.1993;
- D.I.A.del 26 luglio 1995 art. 8 D.L. 310/95;
- Conformità edilizia/ agibilità con attestato di avvio procedimento del 26.10.1995;
- Concessione Edilizia n. 420/96 del 24.09.1996;
- Conformità edilizia ed agibilità del 23.12.1996.
- Dichiarazione di Inizio Attività del 19.01.2012, prot. 9116, per cambio di destinazione d'uso da autorimessa per il commercio al dettaglio, a deposito commerciale all'ingrosso con opere interne ed esterne;
- Provvedimento di Certificazione di Conformità Urbanistica ed Edilizia, Prot. 214244 del 11.11.2014.

Si precisa che il fabbricato è stato costruito in area ricompresa in un piano particolareggiato di iniziativa privata regolamentata da una convenzione intervenuta con il Comune di Rimini con atto del dott.Umberto Zio, notaio in Rimini, in data 22 febbraio 1990 rep.44044/3972, debitamente registrato e trascritto a Rimini il 23 febbraio 1990 all'art.1374 a cui si rinvia, unitamente ai vincoli ed agli obblighi ivi contenuti.

Si richiama altresì l'atto unilaterale d'obbligo a favore del comune di Rimini autenticato nelle firme dal Notaio Orfeo Porfiri di Cesena in data 9 luglio 1990 rep.185.151/1 registrato a Cesena il 12 luglio 1990 al n.1158 mod.II.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che quanto in oggetto è regolare sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che non sussistono situazioni di abuso edilizio.

Le notizie sopra date (ai sensi dell'articolo 46 del testo unico DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'articolo 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e loro successive modi-

ficazioni) sono state estratte dalla relazione peritale agli atti della procedura e in caso di insufficienza di tali notizie, tale da determinare le nullità di cui all'articolo 46, comma 1, del citato testo unico, ovvero di cui all'articolo 40, secondo comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47, si segnala che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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

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

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione del 15 ottobre 2009 della durata di anni 6 (sei) rinnovabili e con canone annuo pari ad Euro 44.453,00 registrato all'Agenzia delle Entrate di Forlì-Cesena il 10 novembre 2009 al n. 3904, mod. 3.

Si precisa che trattandosi di immobile ad uso commerciale il conduttore ha diritto di prelazione ai sensi dell'art. 38 della L. 392/78 e pertanto immediatamente dopo la aggiudicazione sarà cura del Commissario Liquidatore offrire in prelazione l'acquisto al suddetto conduttore il quale avrà 60 (sessanta) giorni di tempo per esercitarla, **pertanto tutti i termini per la stipula del contratto di vendita si intendono decorrere dal momento in cui il suddetto conduttore avrà rinunciato o non avrà comunicato di voler esercitare il diritto di prelazione.**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 5 (CINQUE)**

La piena proprietà di porzioni del fabbricato urbano condominiale sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via delle Magnolie n.13 (già Via Costa), costituite da:

= un appartamento ad uso civile abitazione sito al piano primo e secondo/sottotetto privo di pavimentazione, porte, cornici, parte degli impianti e sanitari, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, una camera e tre balconi al piano primo e da tre locali con lucernari e loggia al piano secondo/sottotetto oltre ad un locale ad uso cantina al piano interrato per una superficie complessiva commerciale di circa mq. 119, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 17 (diciassette), particella 915 (novecentoquindici), subalterno 4 (quattro)**, Via Andrea Costa n.13, p. S1-1-2, cat. A/2, cl. 1, vani 4,5, Rendita Catastale Euro 348,61;

= un garage al piano interrato di circa mq 16 lordi distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 17 (diciassette), particella 915 (novecentoquindici), subalterno 6 (sei)**, Via Andrea Costa n.13, p. S1, cat. C/6, cl. 2, consistenza mq.14, Rendita Catastale Euro 34,71.

= posto auto scoperto al piano terra di circa mq 13 lordi distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 17 (diciassette), particella 902 (novecentodue)**, Via Andrea Costa, p. T, cat. C/6, cl. 1, consistenza mq. 12, Rendita Catastale Euro 25,41,

con la relativa la relativa quota di comproprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione.

L'immobile risulta libero e sarà consegnato contestualmente alla stipula dell'atto di vendita precisandosi che al momento della consegna il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine allo stato dei luoghi.

I diritti sono pervenuti in forza di compravendita a rogito notaio Stefania Di Mauro di Rimini in data 25 settembre 2009 rep.44166/7969, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 19 ottobre 2009 all'art.10608, atto al quale si rinvia integralmente anche in relazione alle parti comuni, al regolamento di condominio e ai vincoli ivi richiamati.

Si precisa che gravano e continueranno a gravare le seguenti trascrizioni:

- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione del vincolo pertinenziale delle autorimesse, trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7441;
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione di servitù ad uso pubblico di opere di urbanizzazione primaria trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7442 e successive modifiche e integrazioni;
- l'atto unilaterale d'obbligo edilizio per imposizione del vincolo pertinenziale delle autorimesse alle unità residenziali trascritto a Rimini il 06.08.2010 art. 7443 e successive modifiche e integrazioni;
- la servitù da elettrodotto a favore della società Elettrica Romagnola trascritta a Forlì il 22.10.1960, art. 7821;
- la servitù da acquedotto a favore di Romagna Acque trascritta a Rimini il 30.05.2003, art. 5249.

Si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, precisandosi che detti importi vanno comunque aggiornati prendendo come riferimento la data di stipula dell'atto di compravendita.

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Permesso di Costruire n. 51 del 30.12.2010 (prot. n. 7712/26/PC/2009);
- S.C.I.A. in Variante del 21.12.2012 (prot. n. 26679/269/SA/2012) ;
- Conformità edilizia ed agibilità del 08.03.2013 prot. 6589/2013.

Dalla suddetta perizia di stima risulta che quanto in oggetto è regolare sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che non sussistono situazioni di abuso edilizio; tuttavia si da atto che devono essere cedute gratuitamente al Comune di Santarcangelo le opere di urbanizzazione.

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

l'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Si segnala che per l'immobile a destinazione abitativa sopra descritto risulta agli atti l'attestato di Prestazione Energetica (CLASSE A).

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

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

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 8 (OTTO)**

La piena proprietà di porzione del fabbricato urbano sito in Comune di Santarcangelo di Romagna (RN), Via del Pino n.5, disposta su tre piani oltre all'interrato, costituita da locali ad uso deposito al piano interrato, locali in parte ad uso ufficio ed in parte a magazzino/laboratorio, disimpegno, w.c. e centrale termica al piano terra, n.2 uffici, w.c. e anti w.c. al piano primo e n.2 uffici, w.c. ed anti w.c. al piano secondo, per una superficie commerciale complessiva di circa mq.478, oltre alla corte scoperta pertinenziale della superficie lorda di circa mq. 732; il tutto distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 12 (dodici), particella 472 (quattrocentosettantadue)**:

- **subalterno 9 (nove)**, Via del Pino n.5, p. S1-T-1-2, cat. A/10, cl. 2, vani 10, Rendita Catastale Euro 3.408,62;

- **subalterno 12 (dodici)**, Via del Pino n.5, p. T, cat. C/2, cl. 3, consistenza mq. 165, Rendita Catastale Euro 434,60;

Nell'oggetto è compresa la corte distinta con il **subalterno 13 (tredici)** (Bene Comune Non Censibile - comune ai subalterni 9 e 12) \_nonché la relativa quota di proprietà sulle parti dell'edificio comuni per legge e per destinazione nonché sull'annessa area coperta e scoperta pertinenziale distinta al Catasto Terreni di detto comune al foglio 12 (dodici) particella 472 (quattrocentosettantadue) della superficie catastale di metri quadrati 3.207 (tremiladuecentosette).

In merito alla regolarità urbanistica si richiama quanto esposto dall'esperto nella perizia depositata agli atti dalla quale risultano, tra l'altro, le seguenti pratiche:

- Concessione Edilizia n. 43 del 16.04.1981
- Concessione Edilizia n. 60 del 22.05.1990
- Variante n. 252/91 del 20.02.1992
- DIA n 243/PM/2002;

Dalla suddetta perizia di stima risulta che quanto in oggetto è regolare sotto il profilo delle norme urbanistiche ed edilizie e che non sussistono situazioni di abuso edilizio.

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

l'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.

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

Il terreno su cui insistono i beni di cui al lotti 8 (otto) sono pervenuti in forza di compravendita a rogito notaio Enrico Franciosi di Rimini in data 23 dicembre 1980 rep.4167/419, debitamente registrato e trascritto a Rimini in data 22 gennaio 1981 all'art.734, atto al quale si rinvia integralmente anche in relazione ai vincoli ivi richiamati.

Si da atto che gravano e continueranno a gravare le seguenti trascrizioni:

- la servitù da elettrodotto a favore delle FF. SS. Gravante sulla p.lla 472.
- la Convenzione con il Comune di Santarcangelo di Romagna, meglio descritta nell'atto del notaio Enrico Franciosi del 18.03.1980, rep. N. 1094/106, reg. a Rimini il 03.04.1980 al n. 2299, trascritto a Rimini il 04.04.1980 all'art. 2351, inerente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e cessione al Comune.

Dalla relazione di stima a cui si rinvia, si evince: *"una porzione dell'immobile è interessata dalla fascia di attenzione per inquinamento elettromagnetico (ART. 73 del RUE); dalle planimetrie di piano la fascia di rispetto della rete dell'alta tensione sembra interessare solo il sub. 10 e parte del sub. 11, adibiti a depositi e magazzini; sarà cura dell'aggiudicatario verificarne l'esatta incidenza sull'immobile in oggetto"*.

Si richiama la norma di cui all'art. 63 comma 4° delle disposizioni di attuazione del codice civile la quale recita: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Dalla relazione peritale risultano informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia precisandosi che detti importi vanno comunque aggiornati prendendo come riferimento la data di stipula dell'atto di compravendita.

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

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

Gli immobili risultano liberi e saranno consegnati contestualmente alla stipula dell'atto di vendita precisandosi che al momento della consegna il Commissario Liquidatore indicherà se vi sono beni mobili da smaltire o distruggere ed in tal caso tale onere rimarrà a cura e spese dell'aggiudicatario ribadendosi che non viene prestata alcuna garanzia per vizi in ordine alle pertinenze ed alle attrezzature né in ordine al-

lo stato dei luoghi.

§ \* § \* §

Gli immobili suddetti e come meglio descritti nella perizia di stima, si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a titolo di vendita forzata ai sensi degli articoli 2919 e seguenti del codice civile chiarendosi in particolare che ai sensi dell'articolo 2922 cc nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa e la vendita stessa non può essere impugnata per causa di lesione. Inoltre si precisa che quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima suddetta non è oggetto di garanzia contrattuale, in particolare in merito alla regolarità urbanistica (agli oneri per eventuali sanatorie), allo stato di fatto, ai gravami non cancellabili ed alle spese condominiali.

Si sottolinea inoltre che per gli immobili sopra descritti, risultano agli atti gli Attestati di Prestazione Energetica, laddove richiesti, la cui acquisizione è comunque a cura e spese della procedura.

Gli immobili saranno trasferiti con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di proprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.

§ \* § \* §

**FISSA**

per il giorno

**25 (venticinque) ottobre 2018 (duemiladiciotto)**

**ore 11.30 e seguenti**

presso la sala delle pubbliche udienze del

**Tribunale di Rimini**

alla Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 11 – Rimini,

l'esperimento di vendita con le modalità della vendita senza incanto ai sensi dell'art. 572 c.p.c. ovvero per la gara sulle medesime ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alle seguenti condizioni:

LOTTO UNO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 215.680,00 (duecentoquindicimilaseicentottanta)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 11.000,00 (undicimila)**;

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 4.500,00 (oltre ad IVA).

LOTTO DUE

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 91.840,00 (novantunomilaottocentoquaranta)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 5.000,00 (cinquemila)**;

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 3.500,00 (oltre ad IVA).

### LOTTO TRE

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 71.640,00 (settantunomila-seicentoquaranta)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 4.000,00 (quattromila)**;

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 3.000,00 (oltre ad IVA).

### LOTTO QUATTRO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 201.420,00 (duecentounomilaquattrocentoventi)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 11.000,00 (undicimila)**

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 4.500,00 (oltre ad IVA).

### LOTTO CINQUE

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 159.570,00 (centocinquantanovemilacinquecentosettanta)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 8.000,00 (ottomila)**;

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 4.000,00 (oltre ad IVA).

### LOTTO OTTO

prezzo base della vendita senza incanto fissato in **Euro 246.780,00 (duecentoquarantaseimilasettecentottanta)**,

in caso di gara le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad **Euro 13.000,00 (tredicimila)**;

oltre alle imposte e tasse per la stipula dell'atto di trasferimento e la cancellazione dei relativi gravami, sono a carico dell'aggiudicatario gli onorari spettanti al notaio per lo svolgimento della vendita competitiva, per la stipula dell'atto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami, per l'importo complessivo pari ad Euro 5.000,00 (oltre ad IVA).

### DETERMINA

le modalità di vendita come indicato nelle seguenti "NORME GENERALI".

**Non è consentita la presentazione di offerte per importi inferiori al prezzo base come sopra indicato.**

Non è consentito il pagamento rateale del prezzo e quindi non sono consentite dilazioni rispetto ai termini di pagamento sotto indicati.

Non sono previste offerte multiple alternative.

L'asta sarà eseguita con le modalità "senza incanto" di cui agli articoli 570 e ss. del C.P.C.

Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio da parte del commissario liquidatore.

Rimini, li 20 luglio 2018

Il professionista incaricato  
dottor Pietro Bernardi Fabbrani  
Notaio in Rimini

## NORME GENERALI

### 1) PROFESSIONISTA INCARICATO

Come da autorizzazione nella suddetta procedura concorsuale ci si avvale del Notaio Pietro Bernardi Fabbrani (nel seguito anche “notaio incaricato”) per il compimento delle operazioni di vendita tramite procedure competitive, nel rispetto delle istruzioni contenute nell'autorizzazione ministeriale e attenendosi per quanto possibile alle modalità di esitazione usualmente utilizzate per le vendite nelle esecuzioni immobiliari.

### 2) OFFERTE

Ognuno, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire per l'acquisto.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura notarile, speciale o generale.

Soltanto gli avvocati possono fare offerte per persona da nominare.

Le offerte devono essere presentate entro le ore 13,00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita, presso lo studio del notaio incaricato, in Rimini, Piazza Cavour n. 32, mediante busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati a cura del ricevente (notaio incaricato o suo collaboratore):

- il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito della busta,

- la data e l'ora di ricevimento della busta,

- il nome del notaio incaricato,

- la data fissata per l'esame delle offerte.

All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

#### a) Offerta irrevocabile

La dichiarazione debitamente sottoscritta, in regola con il bollo, contenente offerta irrevocabile di acquisto con l'indicazione del prezzo, del tempo e modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta stessa.

Dovranno essere indicate le complete generalità dell'offerente, l'indicazione del codice fiscale e nell'ipotesi di persona coniugata il regime patrimoniale prescelto e dovrà essere allegata copia di valido documento di identità.

In caso di offerta presentata per conto e nome di persone giuridiche o enti (società, associazioni, ecc...) dovrà essere allegata la documentazione comprovante i poteri di colui che sottoscrive l'offerta e che interverrà all'asta (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea).

L'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Rimini.

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione delle eventuali diverse quote e diritti di intestazione del bene e l'indicazione di quello tra i diversi offerenti che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

#### b) Cauzione

Assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a "**Liquid. Coatta "Santarcangelo Costruzioni SCARL" - Lotto n. <>**" di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione.

#### c) Acconto Spese

Assegno circolare (emesso esclusivamente da una banca italiana o dalle poste) non trasferibile, intestato a "**Liquid. Coatta "Santarcangelo Costruzioni SCARL" - Lotto n. <>**" di importo non inferiore al 5% (cinque per cento) del prezzo offerto,

da imputarsi a titolo di acconto spese.

Tali assegni saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari immediatamente dopo l'eventuale svolgimento dell'asta.

### **3) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE**

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara ai sensi dell'art. 573 CPC avranno luogo presso un'aula delle pubbliche udienze del Tribunale di Rimini. Il notaio incaricato apre le buste alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, e provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 e agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574.

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

- a) se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
- b) se non sono stati consegnati la cauzione e l'acconto delle spese nella misura e nelle modalità sopra indicate;
- c) se presentata oltre il termine stabilito;
- d) se non è sottoscritta.

Il professionista incaricato provvede alla deliberazione sull'offerta a norma dell'articolo 572 c.p.c. ed agli ulteriori adempimenti di cui agli articoli 573 e 574 c.p.c., pertanto si precisa che:

- se vi sono più offerte, il professionista delegato invita in ogni caso gli offerenti a una gara sull'offerta più alta;
- in caso di gara il rilancio minimo non potrà essere inferiore all'importo indicato nell'avviso di vendita e il tempo massimo di attesa tra le offerte non potrà superare 1 (uno) minuto;
- in caso di più offerte di pari importo ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara il professionista delegato provvede ad aggiudicare l'immobile a colui che per primo ha presentato l'offerta;

### **4) AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, nonché il saldo delle spese e degli onorari notarili nell'importo esatto che sarà comunicato dal notaio incaricato, entro il **termine massimo di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione.**

Si precisa che questo termine è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.

In caso di inadempimento per mancato versamento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c..

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere effettuati mediante assegni circolari (emessi esclusivamente da banche italiane o dalle Poste) non trasferibili intestati a "Santarcangelo Costruzioni SCARL - Lotto n. <>" da consegnare presso lo studio del notaio incaricato nei giorni ed orari di ufficio.

Il trasferimento sarà soggetto ad I.V.A., ad imposta proporzionale o fissa di registro, alle imposte proporzionali o fisse ipotecaria e catastale, in base al regime fiscale vigente al momento del trasferimento del bene ed in base alla natura dell'immobile e alle condizioni fiscali soggettive del soggetto dante causa e dell'aggiudicatario.

### **5) ATTO DI VENDITA**

La stipula dell'atto di vendita innanzi al notaio incaricato che dovrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dalla aggiudicazione e comunque contestualmente al saldo come sopra specificato.

Trattasi di "*vendita forzata*" alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.

Tutte le spese, imposte ed onorari relativi alla procedura di vendita competitiva (redazione avviso, svolgimento aste, stipula dell'atto di vendita) sono a carico dell'ag-

giudicatario e dovranno essere versati contestualmente alla stipula.

Rimangono a carico della procedura soltanto le spese per la pubblicità.

#### **6) CANCELLAZIONE GRAVAMI**

Una volta avvenuto il versamento del prezzo da parte dell'acquirente e la stipula dell'atto di vendita, come indicato nell'autorizzazione da parte dell'Autorità di Vigilanza del 9 dicembre 2015 sopra citata, ai sensi dell'articolo 5 della Legge 17 luglio 1975, n. 400, l'Autorità di Vigilanza medesima - su richiesta del Commissario Liquidatore vistata dal comitato di sorveglianza, se nominato - ordinerà con decreto che si cancellino le eventuali iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni pregiudizievoli, esonerando il conservatore dei pubblici registri da ogni responsabilità.

I relativi annotamenti di cancellazione o restrizione saranno eseguiti dal notaio incaricato e le spese (imposte ed onorari) per effettuare tali cancellazioni sono a totale carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate contestualmente all'atto di vendita.

#### **7) FINANZIAMENTI BANCARI**

Al fine di agevolare da parte degli aggiudicatari l'ottenimento di finanziamenti bancari con garanzia ipotecaria sui beni oggetto del presente avviso, si potrà applicare una disciplina analoga a quella di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione della vendita sarà eseguita a cura del "notaio incaricato" subito immediatamente prima della iscrizione dell'ipoteca a garanzia del suddetto finanziamento, fermo restando l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.

#### **8) INFORMAZIONI**

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della relazione di stima, dell'avviso di vendita, degli atti e dei documenti della procedura consultabili presso il sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e presso il professionista incaricato.

#### **VISITE**

Si precisa che è possibile prenotare visite all'immobile tramite il Commissario Liquidatore.

§ \* § \* §

Si avverte che maggiori informazioni possono essere fornite dal notaio o suoi incaricati

- presso lo studio di Rimini (RN) P.zza Cavour n. 32 tel. 0541 52113 - fax 0541 53540 (le comunicazioni mail possono inviarsi a: [pfabbrani.3@notariato.it](mailto:pfabbrani.3@notariato.it))

- presso gli Organi della Procedura come sopra indicati.