TRIBUNALE DI RIMINI

Sez. Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale: R.G. N. 13/2023 e N. 13-1/2023

N. Gen. Rep. 33/2023 del 31/03/2023

Giudice Delegato: Dott. Filippo Meneghello

Curatore: Dott. Gabriele Baschetti

LOTTI UNICO

DISCIPLINARE DI GARA E AVVISO DI VENDITA
CON MODALITÀ TELEMATICA ASINCRONA
- Quarto esperimento -

Il Curatore della procedura in epigrafe, Dott. Gabriele Baschetti (C.F. BSCGRL59D30H294H) con studio in Rimini (RN) Via Nuova Circonvallazione 57/B e-mail g.baschetti@skema.it; PEC: lg13.2023rimini@pecliquidazionigiudiziali.it ;

premesso che

- con sentenza n. 28/2023 pubblicata in data 31/03/2023 il Tribunale di Rimini ha aperto la liquidazione giudiziale dei beni della società ed in estensione del socio illimitatamente responsabile signor — *omissis* — nominando Curatore il sottoscritto Dott. Gabriele Baschetti *{referente o Curatore};*
- con provvedimenti resi a seguito delle istanze dello scrivente n. 18 e n. 48 del 2 dicembre 2025, il Giudice Delegato in data 19 gennaio 2026 ha approvato l'integrazione al programma di liquidazione ed ha autorizzato, il sottoscritto Curatore ex art. 213 C.C.I.I. a porre in vendita gli immobili di seguito descritti con modalità telematica ai sensi de11'art. 216, comma 4 CC.II., con affidamento dell'incarico a soggetti specializzati in aste competitive;
- I.V.G. Rimini S.r.1 *{delegato}* con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/n telefono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it; pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmai1.it; p.iva/c.f. 036 8547 0407 in persona del dott. Alessandro Papini con codice fiscale (C.F. PPNLSN 66S29 H294E), è stato individuato dal sottoscritto liquidatore quale coadiutore/banditore incaricato per l'esperimento della vendita competitiva con modalità telematica quale soggetto specializzato a norma dell'art. 216 CC.II.;
- le operazioni della procedura di vendita telematica saranno gestite da FallcoAste (servizio della società Zucchetti Software Giuridico S.r.1.) *(gestore)* tramite il portale web

www.fallcoaste.it;

AVVISA

che il giorno **20 (venti) gennaio 2027 dalle ore 15:00** e seguenti sul portale www.fallcoaste.it, si terrà la vendita competitiva dei seguenti beni e diritti immobiliari alle condizioni sotto specificate:

*"**LOTTO UNICO** —*

A. *Piena proprietà di immobile ad uso albergo, ubicato in Comune di Bellaria Igea Marina, Via Spalato n. 12, edificato in aderenza a due unità immobiliari ad uso abitativo di seguito descritte. L'immobile, posto fronte mare con accesso diretto alla spiaggia, classificato 2 stelle, si sviluppa in n. 5 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato, collegati da scale interne e serviti da un ascensore. Il piano seminterrato ospita i locali di servizio quali dispensa, ripostiglio, vano centrale idrica e cantina. Al piano terra vi è l'ingresso con soggiorno, la zona uffici con bagno e la sala da pranzo con cucina. Dal soggiorno si accede alla corte pertinenziale della struttura che versa direttamente sul mare. Dal primo al quarto piano, sono ubicate le camere da letto. Al quinto piano vi è un vano tecnico ascensore. L'immobile non dispone di parcheggio privato.*
*Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq 1.700.***
Identificato in Catasto:

- *Fabbricati:* ***Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 (cinque), particella 289 (duecentottantanove), subalterno 5 (cinque),*** *categoria D/2, piano S1 – T – 1 – 2 – 3 – 4 - 5, Rendita: € 13.427,88;*
- *Terreni:* ***Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 (cinque), particella 289 (duecentottantanove)****, qualità ENTE URBANO, Superficie 924 mq.*

L'immobile di cui al Fg. 5 particella 289 risulta nella classe di appartenenza energetica C, in corso di validità fino al 14/05/2030.

Si precisa che l'albergo presenta difformità edilizie e, ad oggi, risulta in stato inattivo a seguito comunicazione di cessata attività della Struttura Ricettiva a far data da gennaio 2020. La licenza pertanto NON sarà più autorizzabile in base ai precedenti requisiti. Si renderà necessaria la richiesta di nuova autorizzazione con verifica della consistenza e della nuova capacità ricettiva, in ottemperanza alle vigenti Normative. (Cfr. relazione di stima al paragrafo 4.3 "Giudizio di conformità urbanistico edilizia e catastale" e al paragrafo 5. "Altre informazioni per l'acquirente").

B. *Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Comune di Bellaria Igea Marina, Via Spalato n. 10, e precisamente:*

- *appartamento posto al piano primo, composto da sala da pranzo, tre camere, di cui due attualmente utilizzate come cucina, un ripostiglio, un disimpegno, un bagno e un balcone posto fronte strada. L'unità risulta accessibile con scala interna in partenza dall'appartamento posto al piano terra (sub.7 – corpo C).*

Completano la proprietà tre locali cantina posti al piano seminterrato, accessibili da scala in collegamento con altra unità sub. 5 (corpo A).
*Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa **mq. 160.***
Identificati in Catasto:

- *Fabbricati:* ***Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 (cinque), particella 289 (duecentottantanove), subalterno 6 (sei),*** *categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, posto al piano S1 – 1, Superficie totale 112 mq, Superficie totale escluse aree scoperte 109 mq., Rendita: € 340,86;*

N.B. Attestato di prestazione energetica (APE) non presente nel relativo catasto (SACE).

C. *Piena proprietà di unità immobiliare ad uso abitativo, ubicata in Comune di Bellaria-Igea Marina, Via Spalato n. 10, e precisamente:*

- *appartamento posto al piano terra e primo/ammezzato. Al piano terra vi è un ingresso con scala che conduce al piano primo (accesso sub 6 – corpo B), un soggiorno, una cucina, una sala da pranzo, uno studio, un disimpegno e un bagno, nonché una tavernetta unicamente accessibile dalla corte esterna posta fronte strada, quest'ultima con possibilità di parcheggio.*

Da scala interna si accede al piano primo/ammezzato ove vi è un locale studio. Completa la proprietà una ulteriore corte posta sul retro del fabbricato accessibile dal locale tavernetta e direttamente in continuità con il sub 8 (ente urbano comune a tutti i sub-corpo D) e con il sub 6 (corpo B). In tale corte è presente un locale wc. Sviluppa una superficie equivalente complessiva di circa ***mq. 125.***

Identificati in Catasto:
- *Fabbricati:* ***Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 (cinque), particella 289 (duecentottantanove), subalterno 7 (sette),*** *categoria A/3, posto al piano T – 1, Superficie totale 171 mq., Superficie totale escluse aree scoperte 165 mq., Rendita: € 484,18;*

N. B. Attestato di prestazione energetica (APE) non presente nel relativo catasto (SACE).

D. *Piena proprietà di area urbana, posta in Comune di Bellaria-Igea Marina, Via Spalato n. 10 e precisamente:*

- *area urbana di mq 9 posta al piano terra a confine con i subalterni 5 (cinque) e 7 (sette);*

Identificata in Catasto:
- *Fabbricati:* ***Comune di Bellaria – Igea Marina, Foglio 5 (cinque), particella 289 (duecentottantanove), subalterno 8 (otto),*** *categoria F/1, posta al piano T, Consistenza 9 mq.*

Risulta ***Bene Comune Non Censibile il subalterno 9 (nove) di cui al Foglio 5 (cinque) particella 289 (duecentottantanove), comune ai subb. 5 (albergo), 6 (abitazione di tipo popolare), 7 (abitazione di tipo economica) e 8 (area urbana)****."*

****

Prezzo base d'asta:

LOTTO UNICO,

prezzo base d'asta € 759.375,00 (settecento cinquanta nove mila trecento settanta cinque/00);

offerta minima € 569.531,25 (cinquecento sessanta nove mila cinquecento trentuno/25);

Inferiore di non oltre un quarto del prezzo base ai sensi dell'art.216 comma 7 CCII;

rilancio minimo € 12.656,25 (dodici mila seicento cinquanta sei/25);

La cauzione non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

******

Si segnala che risulta la presenza delle seguenti formalità iscritte e/o trascritte sugli immobili oggetto di vendita ed annotabili di restrizione/cancellazione con il decreto del Giudice Delegato ai sensi dell'art. art. 217, comma 2 D.Lgs 14/2019 che verrà emesso su richiesta del Curatore a seguito del perfezionamento della compravendita con atto notarile secondo quanto di seguito riportato nel disciplinare di gara:

- Ipoteca Volontaria iscritta a Rimini in data 11/04/2006 ai Rep. 1697_Reg. 6773;
- Ipoteca Volontaria iscritta a Rimini in data 17/06/2008 ai Rep. 2448_Reg. 9584;
- Ipoteca Volontaria iscritta a Rimini in data 23/12/2008 ai Rep. 4886_Reg. 20413;
- Ipoteca Volontaria iscritta a Rimini in data 28/04/2009 ai Rep. 1492_Reg. 7684;
- Iscrizione Conc. Amministrativa/Riscossione iscritta a Rimini in data - 06/03/2023 ai Rep. 422_Reg. 3296;
- Pignoramento trascritto a Rimini in data 24/06/2022 ai Rep. 6875_Reg. 10133;
- Sentenza di apertura della procedura di Liquidazione Giudiziale trascritta a Rimini in data 28/06/2023 ai Rep. 7052_Reg. 10090.

Al riguardo si evidenzia inoltre che l'imposta da versare all'erario per gli annotamenti suddetti nonché l'onorario del *"delegato"* IVG Rimini sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Per quanto riguarda l'onorario del *"delegato"* IVG Rimini esso è determinato in Euro 300,00 oltre accessori di legge.

In ogni caso si specifica che la liquidazione dell'imposta dovuta verrà effettuata dall'Ufficio del Territorio competente.

Si segnala inoltra la presenza del sotto indicato vincolo che resterà a carico dell'aggiudicatario:

-Costituzione di vincolo di destinazione a favore di **Regione Emilia Romagna** contro – **omissis -** a firma del Notaio Zio Umberto in data 23/04/2009 ai nn. 107513/13997, trascritto a

Rimini in data 28/04/2009 ai Rep. 4715_Reg. 7683.
Tale vincolo grava sulla piena proprietà dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bellaria-Igea Marina al **Fg. 5 p.lla 289 sub. 5**. Alla sezione D della presente nota di trascrizione viene precisato quanto segue: *"... La stessa parte mutuataria (ed i terzi datori d'ipoteca) in funzione della richiesta di agevolazione inviata al citato consorzio, hanno preso atto del divieto, sancito dalla Legge, di mutuare la destinazione delle opere e dei beni realizzati con il Contributo Regionale fino all'estinzione del finanziamento, impegnandosi ad osservare tutte le disposizioni di Legge e ad ottemperare a loro spese alla pubblicazione del Vincolo relativo previsto dall'art. 17 della Legge Regionale Emilia Romagna 23 dicembre 2002 n. 40 a corredo della nota di Iscrizione Ipotecaria. Autorizzano pertanto il competente conservatore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Rimini a trascrivere detto vincolo sul seguente bene di proprietà della società ……., sito in Comune di Bellaria-Igea marina (RN), Via Spalato n. 12, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio 5, particella 289/sub. 5, ZC 2, Cat. D2, (...), con pieno esonero di responsabilità al riguardo. La parte mutuataria si assume inoltre l'obbligo di segnalare alla Banca con sollecitudine ogni variazione materiale e giuridica sia della destinazione dell'investimento finanziato sia nell'attività certificata della propria impresa che dovesse intervenire fino all'estinzione del finanziamento ...".*

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Per la descrizione degli immobili si richiama l'elaborato peritale redatto dalla Dott.ssa Agr. Roberta Pattini agli atti della procedura e a disposizione degli interessati sul sito di I.V.G. Rimini S.r.1. http://www.ivgrimini.it, sul sito nazionale de11'Associazione degli Istituti Vendite Giudiziarie www.astagiudiziaria.com e sul sito a cui i due precedenti siti rimandano per lo svolgimento della gara telematica https://www.fallcoaste.it, di cui di seguito si riepilogano i contenuti con alcune precisazioni e integrazioni.

Conformità urbanistica e catastale:

In merito si richiama quanto esposto dallo stimatore nella relazione depositata agli atti del fascicolo processuale dalla quale risulta quanto segue:

P.E. n. 1354 del 1950: domanda presentata per costruzione di casa, piani 1, vani 8, stanze 4, acc. 4, uso Civile Abitazione. Concessione rilasciata in data 26/10/1950;
P.E. n. 526 del 1951: domanda presentata per costruzione di casa, piani 1, vani 8, stanze 4, acc. 4, uso Abitazione. Concessione rilasciata in data 15/05/1951;
P.E. n. 1556 del 1954: domanda presentata per ampliamento di casa, piani 3, vani 14, utili 6, acc. 8, uso Abitazione Civile. Concessione rilasciata in data 28/11/1954;
P.E. n. 1722 del 1955: domanda presentata per ampliamento di fabbricato, piani 3, vani 53, utili 36, acc. 27 ad uso pensione. Concessione rilasciata in data 24/12/1955;
P.E. n. 148 del 1957: domanda presentata per sovralzo di fabbricato piani 1 vani 12, utili 8, acc. 4, uso Pensione; Concessione rilasciata in data 29/01/1957;
Abitabilità/Usabilità n. 57 del 1957: Con tale Pratica veniva comunicato che l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano risultava in conformità col progetto 1722;
P.E. n. 161 del 1961: domanda presentata per sovralzo di fabbricato piani 2 vani 34, utili 23, acc. 11, uso Pensione; Concessione rilasciata in data 05/10/1961;
P.E. n. 327 del 1961: domanda presentata per ampliamento di fabbricato piani 1, ad uso Pensione; Concessione rilasciata in data 15/11/1961;
Abitabilità/Usabilità n. 175 del 1962: Con tale Pratica veniva comunicato che

l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano risultava in conformità col progetto 161; Rilasciata in data 27/06/1962;
P.E. n. 389 del 1963: domanda per costruzione di pro servizio piani 1, vani 1, utili 1, uso pro servizio; Concessione rilasciata in data 28/10/1963;
Abitabilità/Usabilità n. 116 del 1964: Con tale Pratica veniva comunicato che l'ampliamento eseguito sul fabbricato urbano risultava in conformità col progetto 148; Rilasciata in data 16/09/1964;
P.E. n. 322 _ prot. 8991 del 1966: domanda presentata per sopraelevazione di pro servizio piani 1, vani 1, utili 1, uso Studio; Concessione rilasciata in data 04/03/1966;
P.E. n. 430 _ Prot. 6212 del 1968: domanda presentata per ampliamento di fabbricato piani 2, vano 8, utili 3, acc. 5 ad uso Albergo; Concessione rilasciata in data 13/08/1968;
Licenza di Costruire n. 387 _ Prot. 9873 del 1976: domanda tendente ad ottenere autorizzazione ad eseguire lavori di varianti interne all'appartamento del proprietario in un fabbricato. Concessione rilasciata in data 15/01/1977;

Sanatoria n. 5289 del 2003: domanda presentata in data 30/09/1986 al prot. 3171/B. Rilascio di concessione in sanatoria (Art. 31 ss. Legge 28/02/1985, n. 47) in data 19/02/2003, per: *"… Aumento di sup. utile, sup. non residenziale e volume, ristrutturazione edilizia, parziale cambio d'uso da albergo a civile abitazione, diverso posizionamento dello stabile, modifiche estetiche e alle altezze, il tutto a fabbricato destinato ad attività alberghiera denominata "La Bussola" e a civili abitazioni realizzate in Bellaria Igea Marina Via Spalato n. 10 …".*

Quanto alla conformità urbanistico-edilizia e catastale di seguito si riporta quanto indicato dallo stimatore nella relazione agli atti e pubblicata tra i documenti di gara:

Albergo – Fg. 5 – part. 289 – sub. 5

In base agli accertamenti eseguiti in occasione dei sopralluoghi del 08/05/2023, 19/06/2023 e 14/09/2023, l'immobile di cui al Catasto Fabbricati Fg. 5 p.lla 289, sub 5 (Albergo) risulta *non conforme* rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica depositata presso gli Archivi Comunali del Comune di Bellaria-Igea Marina, **Condono 3171/B del 30/09/1986, con Sanatoria rilasciata il 19/02/2003** *"… Sanatoria delle Opere Abusive – Concessione edilizia – Art. 31 ss. Legge 28-02-1985, n. 47…".*
Si premette che tale sanatoria risulta inerente sia all'immobile di cui al Fg. 5, part. 289 sub 5, albergo, che alle due u.i. di cui al Fg. 5 part. 289 sub 6 e sub 7, appartamenti, facenti parte del compendio oggetto di liquidazione giudiziale.
Inoltre si evidenzia che è stata presentata, in data 30/06/2000 al prot. 6230/00/P, una pratica al Comando dei Vigili del Fuoco relativa *"Adeguamento al D.M. 4-9-94 per la Prevenzione Incendi del Fabbricato ad Uso Albergo denominato La Bussola sito in Bellaria Via Spalato n. 12 – Posizione n. 27860 ",* e conseguente Scia parziale prot. 11173 del 20/08/2019. Allegata a tale documentazione vi è la tavola unica con l'indicazione delle varie opere inerenti la prevenzione incendi tra cui la compartimentazione della scala e del vano cucina. Anche tale rappresentazione risulta non conforme allo stato di fatto riscontrato.
Nello specifico sono state rilevate le seguenti difformità rispetto al Condono sopra citato:

Piano Terra

- È stata realizzata una zona filtro, con porta Rei, tra la sala da pranzo e il locale soggiorno;
- Risulta variato l'accesso al vano cucina, ora permesso con una unica porta Rei;
- Nel locale soggiorno è stato creato un ripostiglio, a mezzo pareti in cartongesso, in aderenza al vano ufficio e il vano "telefono" è stato collegato al vano wc con funzione di anti bagno;
- La scala di collegamento con il piano interrato, posta nella veranda fronte mare, esterna al soggiorno, è stata demolita e realizzato un solaio di chiusura. La portafinestra, tra detta scala e l'esterno, è stata tamponata in parte e realizzata una finestra. Sono presenti

scarichi (non collegati) si ritiene atti alla nuova realizzazione di un ulteriore vano wc in tale zona;

- Esternamente, sul patio fronte mare, è stata realizzata una "pergo-tenda" a 3 campate con struttura in alluminio e tenda retrattile in PVC. Da un lato ancorata al fabbricato, dall'altro sostenuta da pali verticali (12 cm x 12 cm). La superficie complessiva è pari a circa 36 mq, con altezza massima 3,00 m e minima 2,38 m;
- ***Piano Seminterrato:***
- Per effettuare la rilevazione sono state riscontrate difficoltà vista la presenza di ingombranti e scarsa illuminazione. Rispetto all'elaborato di condono sono state rilevate modifiche nelle aperture finestrate nonché l'esistenza di un setto divisorio nel ripostiglio lato mare, che nella tavola risultava, insieme ad altri, oggetto di demolizione.

Vano scale di collegamento ai piani:

Si premette che nella tavola autorizzativa del Condono, il collegamento dal piano terra al piano terzo avveniva mediante un corpo scala a rampa doppia, mentre dal piano terzo al piano quarto avveniva mediante un differente corpo scala a rampa singola.

- A tutt'oggi il collegamento dal piano terra al piano quarto avviene mediante il corpo scala a rampa doppia, sopra citato, che risulta ulteriormente prolungato sino a tale livello, con realizzazione di un aumento volumetrico;
- Il corpo scala a rampa singola (tra terzo e quarto piano) è stato demolito e la foratura del piano è stata tamponata mediante realizzazione di un solaio;
- Il vano scale, inoltre, risulta compartimentato come previsto dalla normativa Antincendio, infatti i corridoi di accesso alle camere da letto sono separati tramite parete e porte Rei.

Piano Primo:

- Il numero di camere risulta **variato**, nella tavola di condono sono rappresentate n. 15 stanze, di cui n. 9 con bagno esclusivo e le restanti n. 6 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano; allo stato attuale il numero di camere è sceso a n. 13 stanze, tutte con bagno esclusivo a mezzo modifiche interne nei setti divisori;
- I bagni al piano sono stati eliminati;
- Sono stati ricavati balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato, utilizzando porzioni del terrazzo identificato come "terrazzo non accessibile";
- Nella tavola sono evidenziati due collegamenti/porte tra il sub 5 e il sub 6 ad oggi tamponati.

Piano Secondo:

- Il numero di camere risulta **invariato,** nella tavola di condono sono rappresentate n. 16 stanze, di cui n. 14 con bagno esclusivo e le restanti n. 2 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano. Allo stato attuale, i bagni al piano sono stati eliminati, sono variate le distribuzioni interne, risultano comunque n. 14 stanze provviste di bagno esclusivo e n. 2 stanze risultano collegate con utilizzo di un unico bagno;
- Sono stati ricavati balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato.

Piano Terzo:

- Il numero di camere risulta **invariato,** nella tavola di condono sono rappresentate n. 16 stanze, di cui n. 14 con bagno esclusivo e le restanti n. 2 con utilizzo di n. 2 bagni comuni al piano. Allo stato attuale, i bagni al piano sono stati eliminati, sono variate le distribuzioni interne, risultano comunque n. 14 stanze provviste di bagno esclusivo e n. 2 stanze risultano collegate con utilizzo di un unico bagno;
- Uno dei due ripostigli al piano è stato accorpato ad una camera, utilizzando altresì una porzione di corridoio;
- E'stato implementato il numero di balconi ad uso delle camere poste su Via Spalato, utilizzando la porzione di solaio denominata "pensilina non accessibile";
- La scala di collegamento con il piano quarto, come espresso sopra, è stata demolita e tamponata la foratura con un nuovo solaio.

Piano Quarto:

- Il numero di camere risulta **invariato,** nella tavola di condono sono rappresentate n. 8 stanze (n. 3 denominate "camera di servizio"), di cui n. 7 con bagno esclusivo e la restante con utilizzo di n. 1 bagno comune al piano. Allo stato attuale tutte le n. 8 stanze sono provviste di bagno esclusivo a mezzo modifiche interne nei setti divisori;
- La scala di collegamento con il piano terzo, come espresso sopra, è stata demolita e tamponata la foratura con un nuovo solaio;
- Aumento volumetrico in corrispondenza del prolungamento del corpo scala a doppia rampa e in aderenza al vano ascensore. La copertura preesistente del piano terzo è stata smantellata per la creazione del nuovo volume e parte di essa è stata trasformata da tetto a due falde a solaio di copertura piano. La nuova copertura del volume è stata realizzata in travature di legno. Il solaio di sbarco della scala, da un lato, è stato collegato al corridoio del piano quarto attraverso una apertura nella muratura portante, dall'altro è stato utilizzato per creare un ripostiglio;
- La camera posta accanto al vano ascensore, riproponendo la disposizione dei piani sottostanti, è stata ampliata e collegata ad un vano ripostiglio, a mezzo apertura di varco nella muratura portante;
- La copertura non accessibile, ora ampliata notevolmente grazie all'intervento di demolizione del tetto a due falde, risulta utilizzata come "stenditoio". A questo lastrico solare si accede mediante porta-finestra posta sul corridoio di piano di fronte allo sbarco ascensore. Si rileva la presenza di un piccolo ricovero attrezzi in legno;
- La copertura realizzata per il nuovo volume, vista la forma a trapezio dello stesso, prevede uno sporto tale da creare una piccola pensilina di forma triangolare, dove, ad oggi, sono posizionati i macchinari di lavanderia.

In relazione alle difformità rilevate, lo stimatore ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale.

Si premette che:

- all' Art. "2.6 Ambiti urbani consolidati (AUC): Articolazione - Destinazioni d'uso", Comma 5.(P), del R.U.E., viene specificato quanto segue: *"... Negli interventi di cambio d'uso con o senza opere, di ristrutturazione, di nuova costruzione e di ampliamento, si applicano in generale i seguenti indici massimi:*
  Uf < o = 0,70 mq di Sc/mq di Sf negli ambiti AUC.Tm ...".
  A compendio di quanto sopra la D.A.L. n. 279 del 2010 definisce la Superficie Complessiva SC come "Somma della Superficie Utile e del 60% della Superficie Accessoria". Da un conteggio preliminare eseguito, si rileva che allo stato di fatto, la Superficie complessiva, risulta satura pertanto non sono ammessi aumenti di superficie utile e/o accessoria;
- all'art. 2.7 "Sistema insediativo consolidato della città turistica (AuC.Tm, AUC.Tc, AUC..Ti): destinazioni d'uso – interventi ammessi in generale", Comma 7.(P) – Ampliamento strutture alberghiere, pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, viene indicato che *"... Alle strutture alberghiere (...) è concessa una possibilità di deroga ai limiti dimensionali assegnando un diritto edificatorio una tantum strettamente finalizzato all'ampliamento della dotazione di servizi e camere ...".* Tale articolo però può essere attuato unicamente per interventi ex novo e non "in sanatoria", come nel caso preso in esame.

Visto quanto enunciato lo stimatore ritiene che:

1. La realizzazione dei balconi al P1, P2 e P3, lato Via Spalato, non rappresentati nella tavola del Condono, risulta NON sanabile. Potranno essere mantenuti i solai ad uso pensilina, i quali, però, dovranno essere resi inaccessibili prevedendo l'installazione

di ringhiere a filo finestra;

2. L'ampliamento del Vano scala realizzato al P4 e dei relativi ripostigli risulta NON sanabile. Occorrerà prevedere la messa in pristino. Tale intervento pertanto, renderà accessibile il P4 esclusivamente a mezzo utilizzo dell'ascensore, poiché la scala di collegamento originaria, tra il P3 e il P4, ad oggi non è più presente;
3. Lo stenditoio/lastrico solare al P4, ad oggi, ampliato altresì mediante la demolizione del solaio di copertura del P3, risulta NON sanabile e pertanto occorrerà impedirne l'accesso, facendolo tornare "copertura non accessibile" come da Condono.

Per quanto concerne le modifiche interne e/o prospettiche, si presume possano essere sanate presentando pratica in sanatoria, nulla osta sanitario, pratica di idoneità sismica e aggiornamento pratica di adeguamento opere antincendio, il tutto con oneri accessori, spese tecniche e relativi oneri fiscali a carico dell'acquirente. Invece, in riferimento alle installazioni esterne, in ottemperanza al Regolamento Tematico ai sensi dell'art. 1.5 comma 7 del R.U.E. vigente "Per l'installazione di elementi di arredo ed opere pertinenziali ", si potrebbe ritenere sanabile:

- la "Pergo-tenda" presente al piano terra, richiedendo inoltre il nulla osta della Dogana Marittima nel rispetto dell'art. 5.5 del Codice della Navigazione.

Appartamenti – Fg. 5 – part. 289 – sub. 6 e sub 7

In base agli accertamenti eseguiti dallo stimatore in occasione dei sopralluoghi del 15/01/2024, 05/02/2025 e 03/06/2025, gli immobili di cui al Catasto Fabbricati Fg. 5 p.lla 289, sub 6 e sub 7 risultano *non conformi* rispetto all'elaborato grafico allegato all'ultima pratica depositata presso gli Archivi Comunali del Comune di Bellaria-Igea Marina, **Condono 3171/B del 30/09/1986, con Sanatoria rilasciata il 19/02/2003** *"... Sanatoria delle Opere Abusive – Concessione edilizia – Art. 31 ss. Legge 28-02-1985, n. 47…".*

Si premette che le due unità immobiliari (sub 6 e sub 7) risultano collegate tra loro. L'accesso all'u.i. del piano primo (sub. 6) è possibile dall'ingresso comune con scala di collegamento, posto al piano terra, facente parte della consistenza dell'u.i. di cui al sub 7.

Difformità sub 7:

- L'appartamento presenta piccole modifiche interne di lieve entità;
- Il locale tavernetta non si presenta come un ambiente unico ma, attraverso la realizzazione di pareti divisorie, sono stati ricreati due vani e un bagno. È stata tamponata una porzione di vetrata prospicente la corte interna lasciando un varco per l'uscita;
- Allo stato dei luoghi l'accesso alla tavernetta avviene mediante basculante, nell'elaborato grafico, invece, viene rappresentata una parete con porta e finestra;
- A copertura della corte posta sul retro è stata realizzata una tettoia (struttura precaria) in legno e lastre pvc, ora in parte demolita e tamponata da infisso scorrevole in alluminio e vetro;
- Al piano primo/ammezzato nel locale studio è stato realizzato un bagno. La finestra posta sul retro (lato sud-est) in parte è stata tamponata a ricrearne una di dimensioni ridotte a servizio del vano wc ricreato;
- La porzione di copertura piana del wc posto al piano terra nella corte è utilizzata come balcone al servizio di tale vano;
- Sulla porzione di copertura del vano scale di collegamento dal piano terra al piano primo/ammezzato sono stati realizzati gradini per l'accesso al solaio di copertura dello studio, indicato in tavola come "copertura non accessibile", ora utilizzato come terrazza;

Difformità al sub 6:

- Al piano seminterrato, per effettuare la rilevazione sono state riscontrate difficoltà vista la presenza di ingombranti e scarsa illuminazione;
- Al piano primo si rileva il cambio di destinazione d'uso di n. 2 vani da camera a cucina;
- È stato realizzato un vano wc utilizzando parte di superficie utile di una camera (ora ad uso cucina) e parte del vano sovra scala. In tale vano è stata aperto nella muratura portante un finestrotto (60x40 cm);
- È stato realizzato un solaio esterno, con funzione balcone, sul retro del fabbricato in uscita dalla camera (ora ad uso cucina) all'interno della quale la finestra è stata ampliata a "porta finestra". Il balcone, nello stato dei luoghi, risulta collegato ai gradini (realizzati sulla porzione di copertura del vano scale di collegamento dal piano terra al piano primo/ammezzato-sub 7) per accedere alla terrazza non legittimata (solaio copertura studio-sub 7).

In relazione alle difformità rilevate, lo stimatore ha reperito informazioni circa la loro sanabilità o necessità di messa in pristino presso l'ufficio tecnico comunale.
Facendo riferimento agli articoli sopra citati e in particolare considerando che la Superficie complessiva del lotto risulta satura, NON sono sanabili le seguenti difformità:

- L'utilizzo dei vari solai di copertura a balcone e/o terrazza (sub. 7);
- Tettoia posta a copertura della corte (sub. 7);
- Realizzazione del balcone del piano primo (sub. 6);
- La realizzazione del locale wc aggiuntivo al piano primo dell'appartamento (sub. 6).

Per quanto concerne le modifiche interne e/o prospettiche, si presume possano essere sanate presentando pratica in sanatoria e relativa pratica di idoneità sismica, il tutto con oneri accessori, spese tecniche e relativi oneri fiscali a carico dell'acquirente.

Note: si evidenzia la presenza di una ulteriore tettoia non autorizzata, in assi e travetti di legno, posizionata a copertura della area urbana (corpo d).

In relazione a quanto ora esposto si ricorda che **l'effettiva possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità (oneri, sanzioni etc…) rimane onere della parte interessata all'acquisto, e andrà comunque accertata presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.**

Conformità catastale:
Lo stato di fatto, riscontrato in occasione dei sopralluoghi risulta *non conforme* rispetto alle planimetrie catastali depositate agli atti.
Le difformità rilevate, descritte al precedente paragrafo, non vengono rappresentate. Visto quanto sopra si ritiene opportuno redigere, n. 1 pratica di tipo mappale, n. 3 pratiche Docfa di aggiornamento catastale con variazione dell'elaborato planimetrico e relativo elenco subalterni. Il costo stimato per tali operazioni è di € 1.800,00 per onorari (oltre ad iva al 22% e cassa previdenziale al 4%) e un importo di € 478,00 per spese.

Si ricorda infine che i confini della particella 299 del Fg. 5 non sono stati

verificati. È stata individuata la collocazione sommariamente a vista. Non sono stati eseguiti rilievi topografici di verifica.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Albergo – Fg. 5 – part. 289 – sub. 5

In data 21/11/2022, lo stimatore inoltrava richiesta all'ufficio SUAP, Sportello Unico Attività Produttive del Comune di Bellaria Igea Marina, al fine di ottenere copia di Licenza di Attività Alberghiera.

In data 12/12/2022, con Pratica 2022/LT_11596, lo Sportello Unico per le Attività Produttive del Comune di Bellaria-Igea Marina inoltrava **DIA prot. 14785** del 28/05/2009, *"… per subingresso senza modifiche alla ditta – omissis -., comprensiva di DIA ai fini igienico sanitari e dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai fini della classificazione dell'esercizio alberghiero LA BUSSOLA ubicato in Via Spalato 12".*

In tale missiva veniva inoltre specificato quanto segue:

"… Con prot. n. 34/2020 del 02/01/2020 è qui pervenuta Comunicazione per la cessazione dell'attività di struttura ricettiva alberghiera e Cessazione di Notifica Sanitaria (art. 6 Reg. CE n. 852/2004); successivamente a tale data non è pervenuta alcuna pratica per esercizio di attività nell'immobile di Via Spalato 12 che risulta quindi, allo stato attuale, non attivo (nessun'altra attività è stata esercitata nell'immobile dopo il 02/01/2020) …".

Dalla documentazione fornita si evinceva la capacità ricettiva dell'albergo calcolata in n. **95 posti letto, per un totale di n. 52 camere**: n. 43 camere doppie (di cui n. 36 con bagno privato) e n. 9 camere singole (di cui n. 4 con bagno privato). Risultavano inoltre n. 12 camere senza bagno e n. 8 bagni comuni. La struttura, in relazione alle dotazioni presenti, veniva inserita nella classificazione degli alberghi "2 Stelle" di tipologia Stagionale.

Si evidenzia che a seguito della Cessazione dell'attività di struttura ricettiva alberghiera, avvenuta in data 02/01/2020, la licenza NON sarà più autorizzabile in base ai precedenti requisiti. Si renderà necessaria la richiesta di nuova autorizzazione con verifica della consistenza e della nuova capacità ricettiva, in ottemperanza alla vigente Normativa DGR n. 1017/2009 (e successive varianti) che ha modificato i requisiti e gli standard del precedente DGR n. 916/2007.

Infatti, in base a tale normativa, l'albergo ricade all'interno della categoria "*a) **Alloggi in alberghi di nuova autorizzazione** (…) …"* prevedendo i seguenti requisiti di superfici/standard minimi:

Camere

- 8 mq per le camere ad un posto letto (incrementate a 9 mq per le strutture a 4 stelle, 4 stelle superior e 5 stelle);
- 14 mq per le camere a due posti letto (incrementate a 15 mq per le strutture a 4 stelle, 4 stelle superior e incrementate a 16 mq per le strutture a 5 stelle).

Bagni

"*… I bagni devono essere delle seguenti dimensioni minime: 3 mq per le strutture ad 1 e 2 stelle …".*

Altezza dei locali

"… L'altezza minima dei locali ad uso comune e di camere, suite, junior suite, e unità abitative con uso cucina è pari a 2,70 m per le camere da letto e i locali soggiorno, di 2,40 m per i bagni, le cucine e gli altri vani accessori. (…)".

La Normativa, in riferimento ai parametri e alle dimensioni indicate, ha inserito l'applicazione di una percentuale di tolleranza par al 2%.

In relazione ai nuovi requisiti sopra indicati, con particolare riferimento alla necessità di ogni camera di disporre di bagno esclusivo (con dimensioni minime pari a 3 mq), **allo stato dei luoghi riscontrato durante gli accessi (e relative modifiche interne esposte al paragrafo *4.3.1* della relazione di stima – *Conformità urbanistico edilizia*), risulterebbero autorizzabili n. 23 camere** di cui, in base ai requisiti di superficie, n. 16 camere singole e
n. 7 camere doppie (con 30 posti letto). Si rende noto che n. 4 delle n. 23 camere complessive, e precisamente le stanze identificate con i numeri 212 e 213 (P2) e le stanze identificate con i numeri 312 e 313 (P3), risultano unite/collegate da un unico bagno, andando a costituire n. 2 camere effettive.
In totale sono state rilevate n. 53 camere:
- n. 23 (P1, P2, P3 e P4), come sopra precisato, paiono rispettare i requisiti minimi quindi autorizzabili ai fini della capacità ricettiva;
- n. 3 camere, identificate con i numeri 401, 407 e 408 (P4), presentano altezze inferiori a 2,70 m, pertanto non autorizzabili ai fini della ricettività (indicate come camere di servizio nel condono);
- n. 25 camere, i cui bagni in uso esclusivo presentano superfici che non soddisfano i requisiti minimi e pertanto, allo stato dei luoghi, non autorizzabili ai fini della capacità ricettiva.

A tal proposito si ritiene ragionevole evidenziare che, indicativamente, con modifiche interne nelle partizioni delle n. 25 camere esistenti, al fine dell'adeguamento degli standard minimi, si potrebbe raggiunge n. 48 camere totali (con 58 posti letto), restando invariata la Classificazione Alberghiera a "2 stelle".

Infine, si rileva la necessità di implementare la dotazione di servizi igienici a servizio dei locali comuni e di somministrazione, almeno uno per sesso.

In relazione a quanto ora esposto si ricorda che **l'effettivo calcolo della capacità ricettiva andrà comunque accertato presso i competenti uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento della regolarizzazione.**
Rimane pertanto onere della parte interessata all'acquisto, eseguire idonee verifiche presso i pubblici uffici.

****

Oneri e spese di qualsivoglia natura per eventuali sanatorie urbanistiche, regolarizzazioni catastali, ripristino stato dei luoghi, riparazioni e/o ripristino impianti ecc. restano in ogni caso ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione sulla conformità degli impianti presenti nell'immobile oggetto del presente 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.

******

Come risulta dalla relazione lo stimatore ha esaminato l'eventuale presenza di difformità urbanistiche ed edilizie in merito alle quali ha:

- provveduto a descriverle;
- controllato la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha stimato i costi della stessa;
- ha verificato, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dell'articolo 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 ed ha specificato il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

******

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

******

Stato di Possesso:

L'immobile di cui al Fg. 5 part. 289 sub 5 (albergo) ed una unità immobiliare abitativa risultano nella disponibilità del Curatore; mentre l'altra unità immobiliare abitativa risulta occupata da terzi.

Le unità abitative identificate come ***Appartamenti*** *– Fg. 5 – part. 289 – sub. 6 e sub 7* - sono attualmente occupate, originariamente in forza di contratto di comodato gratuito. La curatela ha interrotto il comodato e avviato azione per il rilascio, cui è seguita opposizione dell'intimata che ha eccepito l'applicazione della legge Cirinnà ed il diritto all'occupazione dell'immobile per i cinque anni successivi alla morte dell'asserito compagno dell'occupante, il fallito ……. (decesso avvenuto in data 16/02/2022).

Al riguardo, si segnala, che è pendente il giudizio locatizio dinanzi al Tribunale di Rimini promosso dalla curatela per il rilascio dell'immobile con udienza di discussione fissata al 14 maggio 2026 ore 11:30 (RG n. 1634/2024).

Pertanto, in relazione a dette unità, ad oggi non è possibile garantire la consegna in favore dell'acquirente ai sensi dell'art. 216, comma 2 D. Lgs 14/2019.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 segnale che l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'articolo 46, comma 5, del citato testo unico e di cui all'articolo 40, sesto comma, della citata legge 28 febbraio 1985, n. 47.
La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
Gli immobili meglio descritti nella perizia di stima si vendono nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano senza alcuna garanzia, con tutte le pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, a corpo e non a misura e con le eventuali quote di comproprietà sui beni comuni se e come ad essi spettanti.
I beni risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata, esclusivamente nei casi consentiti dalla legge, la cancellazione con decreto del Giudice Delegato, formalità che verrà espletata dal *delegato* a spese dell'aggiudicatario.

******

Per quanto riguarda gli impianti e lo stato di manutenzione e di conservazione degli immobili oggetto del presente avviso si rinvia alla descrizione contenuta nella relazione dello stimatore sopra citata.
La partecipazione alla vendita presuppone la conoscenza che non è disponibile la documentazione relativa alla conformità degli impianti presenti negli immobili oggetto del suddetto avviso (che pertanto potrebbero non risultare conformi alle norme di sicurezza), con conseguente accettazione ed espressa assunzione di responsabilità esclusiva da parte del partecipante per ogni spesa o danno derivante dall'eventuale non conformità degli impianti ai sensi e per gli effetti di cui alla normativa vigente se ed in quanto applicabile;

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, 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.

Il sottoscritto Curatore

INVITA

gli interessati a presentare offerta di acquisto irrevocabile secondo le modalità di vendita indicate di seguito nonché nelle istruzioni presenti sui siti wow.fallcoaste.it, www.pvp.giustizia.it.

La procedura di aggiudicazione si svolgerà con modalità telematica asincrona sul portale www.fallcoaste.it.

Il presente avviso sarà comunicato ai creditori ipotecari o comunque muniti di privilegio ai sensi del terzo comma dell'art. 216, comma 2 D. Lgs. 14/2019.

Rimini, li 10.11.2026

Il Curatore

Dott. Gabriele Baschetti

Firmato digitalmente da:
BASCHETTI GABRIELE
Data: 10/11/2026 17:00:32

DISCIPLINARE DI GARA

1) OFFERTE TELEMATICHE

Chiunque, tranne il debitore e gli altri soggetti esclusi per legge, è ammesso ad offrire, esclusivamente in via telematica, per l'acquisto dei lotti oggetto di vendita.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte multiple alternative.

Le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario avvocato munito di procura notarile, speciale o generale.
È possibile presentare offerta per persona, ente o società da nominare solo tramite un avvocato ai sensi dell'art. 579, ultimo comma. In questa ipotesi, l'avvocato che sia risultato aggiudicatario, entro n. 3 (tre) giorni lavorativi successivi alla data di aggiudicazione, deve dichiarare in forma scritta, tramite PEC inviata all'indirizzo ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it la persona, ente o società per la quale ha fatto l'offerta, con adesione della stessa, allegando al messaggio pec copia della procura notarile ad offrire avente data anteriore alla data di esperimento della gara, che dovrà essere successivamente esibita in originale su richiesta del liquidatore. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome dell'avvocato.

Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e le perizie di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.
Trattasi di *"vendita forzata"* alla quale si applicano le norme di cui agli articoli 2919 e seguenti del Codice Civile.
Le offerte per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione devono essere redatte e depositate entro le **ore 13.00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita mediante compilazione dell'apposito modulo web del Ministero** della Giustizia, **raggiungibile dalla scheda** del lotto **in vendita presente all'interno del Portale Ministeriale** delle Vendite **Pubbliche http://portalevenditepubbliche.giustizia.it e** sul sito www.fallcoaste.it, ove **gli offerenti** telematici dovranno registrarsi gratuitamente.
L'offerta dovrà essere conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32 agli artt.12 e segg. e dovrà essere depositata secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite telematiche del Ministero della Giustizia - sezione "FAQ - manuali utente".
Si ricorda in proposito che l'offerta irrevocabile dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi completi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale odella partita IVA;

- l’indicazione del Tribunale di Rimini presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura: L.G. N. 13/2023;
- l’indicazione del lotto: LOTTO UNICO;
- la sintetica descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura: Dott. Gabriele Baschetti;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine proposto per il relativo pagamento. Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo base d’asta, pena l’inefficacia dell’offerta. Imposte di legge, commissioni a favore di IVG Rimini S.r.l. e oneri di trasferimento a carico de1l’Aggiudicatario sono da considerarsi ulteriori rispetto al prezzo base d’asta e non andranno, pertanto, ricompresi all’interno dell’offerta irrevocabile di acquisto.
- l'importo versato a titolo di cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma 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 e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- qualora il soggetto offerente risieda al di fuori del territorio dello Stato Italiano e non abbia

  un codice fiscale rilasciato dalla autorità dello Stato Italiano, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. 32/2015;
- nell'ipotesi di persona coniugata deve indicare il regime patrimoniale; i dati e i documenti sopra richiesti devono essere forniti anche per quanto concerne il coniuge non offerente, precisandosi che per escludersi il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessaria altresì la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- L’offerente deve dichiarare un indirizzo pec come domicilio digitale per ricevere notifiche della presente procedura;

  In caso di dichiarazione di offerta presentata da più soggetti, dovranno essere indicate le eventuali diverse quote ed i diritti di intestazione del bene.

All'offerta telematica devono essere allegati:

- la copia di un valido documento di identità e la copia del codice fiscale dell'offerente o degli offerenti;
- in caso dl 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 (certificato o visura camerale aggiornati a non oltre trenta giorni, eventuale estratto del verbale di CdA o di assemblea);
- la documentazione attestante il versamento (contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario della cauzione pari almeno al 10% del prezzo offerto da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stato effettuato l'addebito dell'importo versato. Il bonifico bancario per il deposito cauzionale dovrà essere eseguito sul **conto corrente presso Crédit Agricole Italia S.p.a. intestato: IVG Rimini S.r.l. IBAN: IT 30 L 06230 24293 0000 30349090 con causale:**
- **"Cauzione L.G. n. 13/2023 LOTTO UNICO" (con eventuale indicazione del nickname);**

  in tempo utile affinché lo stesso risulti accreditato entro il termine fissato per l'esame delle offerte. Qualora il giorno e ora fissato per l'esame delle offerte non venga riscontrato l'accredito della cauzione sul conto corrente sopra indicato, l'offerta sarà considerata inammissibile. Siraccomanda, pertanto, agli offerenti di effettuare il bonifico almeno cinque giorni prima della scadenza del termine previsto per il deposito delle offerte e comunque tenendo conto dei giorni che il proprio istituto di credito impiega per l'effettivo trasferimento delle somme sul conto corrente del beneficiario del bonifico. La cauzione sarà restituita ai partecipanti non aggiudicatari mediante bonifico al netto di eventuali oneri bancari. In caso di bonifico estero dovrà essere effettuato "senza spese per il beneficiario";
- all'offerta telematica formulata da più persone deve essere allegata copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o per scrittura privataautenticata in favore del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per lavendita telematica* oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge, se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge alleghi anche la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c..
- 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

e copia del documento di identità 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;
- Ricevuta di avvento pagamento del bollo (attualmente pari ad Euro 16,00), fatti salvi i casidi esenzione ai sensi del DPR 447/2000, in formato xm1 scaricata dal Portale dei Servizi Telematici. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario accedendo a1 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.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. l'offerta telematica deve essere presentata unicamente da11'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o da un suo mandatario avvocato munito di procurale notarile generale o speciale, o dal suo procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

Lo stesso procuratore non può partecipare alla medesima asta per più soggetti distinti e del parinel caso ci si avvalga di presentatori ai sensi dell'articolo 12, comma 5 del DM 32/2015 si precisa che lo stesso soggetto presentatore non può presentare più offerte per persone diverse nella stessa asta: in tali casi sarà ritenuta valida soltanto la prima offerta in ordine di tempo.

L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia **utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati e dovrà essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ai sensi dell'art. 12 comma 5 del D.M. n. 32/2015 e dovrà essere indirizzata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa ài avvenuta consegna da parte del Gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.**

In alternativa è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12 comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015 con la precisazione che in tal caso il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione sarà concretamente

operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non è più possibile modificare o cancellare il contenuto ovvero intervenire sulla documentazione allegata. L'offerta criptata sarà decriptata non prima di 180 e non oltre 120 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte.

2) DELIBERAZIONI SULLE OFFERTE E AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte è effettuato nella data e nell'orario indicati nell'avviso di vendita tramite il portale **www.fallcoaste.it** attraverso il collegamento operato dal *delegato* presso il luogo di svolgimento dell'asta come specificato nel presente avviso.

Le offerte telematiche saranno esaminate alla data, all'ora e nel luogo fissati per l'esame delle offerte dal *delegato* alla vendita il quale provvederà alla deliberazione della regolarità delle offerte secondo quanto disciplinato nel presente disciplinare.

Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica www.fallcoaste.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio dell'esame delle offerte, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

a. se il prezzo offerto è inferiore a quanto indicato nell'avviso;
b. se non rispetta le formalità e i contenuti sopra indicati;
c. se non è prestata cauzione nella misura e/o nelle modalità e/o nel termine sopra indicato;
d. se depositata oltre il termine stabilito.

Eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Se l'offerta è unica ed è pari o superiore al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il *delegato* provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo indicato nell'avviso di vendita,

La gara avrà **durata di 24 ore a partire dal suo inizio** con proroga automatica alla stessa

ora del giorno successivo non festivo qualora il suo termine venisse a cadere di sabato o in giorni festivi.

Durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto del1''1mporto minimo stabilito da11'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti della gara la stessa proseguirà automaticamente di ulteriori cinque minuti in modo da permettere agli altri partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e cosi di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento.

Al termine del lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, trasmettendo al delegato un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li hanno effettuati,i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

La deliberazione fina1e sulle offerte all' esito della gara avrà luogo da parte del delegato entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo, redigendo verbale telematico delle relative operazioni che invierà tramite pec al liquidatore all'indirizzo (completo di tutte le offerte di acquisto telematiche pervenute unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario; per la redazione delverbale, il *delegato* può utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte deiconcorrenti.

In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici de1 dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art.15 del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Ove non vi fosse adesione alla gara, si procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per l'individuazione della stessa si terrà conto gradatamente dell'entità del prezzo offerto, dell'ammontare della cauzione prestata, delle forme, modi e dei tempi di pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa; nel caso in cui le offerte siano tutteequiparabili il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto.

Successivamente all'aggiudicazione gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano risultati aggiudicatari.

Resta **fermo in** ogni caso il potere àe1 **Giudice Delegato di sospendere** la vendita secondo **quanto previsto** dall'art. **217, comma primo, ccii.**

3) SALDO DEL PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo, dedotta la sola cauzione già prestata, entro e non oltre il termine massimo di 120 (centoventi) giorni decorrenti dalla data di aggiudicazione.

Si segnala che ai sensi dell'articolo 585 4° comma c.p.c., entro il suddetto termine, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false e mendaci, dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 D.Lgs. n. 231/2007 necessarie ed aggiornate per consentire al professionista delegato di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. Al riguardo si segnala altresì che se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'articolo 585 4° comma c.p.c., il professionista delegato informa senza ritardo il Curatore per gli eventuali successivi provvedimenti di cui all'articolo 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione) da parte del Giudice Delegato.

Entro il termine per il versamento del prezzo (120 giorni decorrenti dall'aggiudicazione) l'aggiudicatario dovrà versare il fondo spese necessario agli adempimenti successivi all'emissione del decreto di trasferimento (imposte di bollo, imposte di registrazione, eventuale IVA, imposta per cancellazione gravami, compenso dell'attività delegata a carico dell'aggiudicatario, imposte per volture catastali, altre eventuali spese) per l'importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione ovvero per il diverso importo, minore o maggiore, comunicato dal professionista delegato e/o dal Curatore. **Si segnala che il suddetto termine per il versamento del prezzo, delle spese e della documentazione per la verifica antiriciclaggio, è perentorio e non è soggetto a sospensione feriale.**

In caso di inadempimento nei termini suddetti da parte dell'aggiudicatario si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e

disponga una nuova vendita.

I pagamenti delle somme suddette dovranno essere eseguiti mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato e sul quale è stata versata la cauzione.
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/o dei beni oggetto di vendita nonché alle condizioni rilevanti ai fini fiscali soggettive del debitore/fallito e dell'aggiudicatario.

Non è consentito il pagamento rateale.

Nello stesso termine fissato per il pagamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà versare l'importo dovuto per oneri tributari, secondo le modalità e gli importi concordati con il Notaio incarico per la stipula del contratto di vendita. In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in origina1e, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r.445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

In caso di mancato versamento da parte dell'aggiudicatario del saldo prezzo, delle spese e della dichiarazione per la verifica antiriciclaggio nei termini suddetti si procederà a norma dell'art. 587 c.p.c. il quale prevede che il Giudice pronunci con decreto la decadenza dell'aggiudicatario con perdita della cauzione a titolo di multa e disponga una nuova vendita. In caso di successiva vendita del bene ad un prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno.

4) TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ E ADEMPIMENTI

L'atto di compravendita sarà stipulato entro trenta giorni da11'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per le imposte con atto pubblico presso il notaio Giorgia Dondi, con studio in Rimini, Via Sigismondo Pandolfo Malatesta, 27, sin d'ora designato dal Curatore.
Il trasferimento della proprietà e l'immissione nel possesso del bene venduto, laddove ne ricorrano i presupposti, avverrà contestualmente alla stipulazione del contratto di vendita.
Il compenso del Notaio e tutte le imposte e oneri fiscali relativi alla stipulazione dell'atto notarile di trasferimento dei beni oggetto di vendita nonché qualsiasi altro costo connesso alla vendita e per la cancellazione dei gravami sono a carico dell'aggiudicatario/acquirente.

5) ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Saranno posti altresì a carico dell'aggiudicatario i diritti d'asta spettanti al *gestore* della vendita telematica (€ 330,00 + iva al 22%) e il compenso del *delegato* alla vendita IVG, soggetto ad IVA di legge, da pagarsi con bonifico bancario, previa comunicazione delle coordinate da parte di I.V.G., entro diecigiorni dall'aggiudicazione. Il compenso verrà così calcolato in percentuale per scaglioni sul valore di aggiudicazione:

Compenso unitario:

- fino a euro 250.000,00: 3%;
- da euro 250.000,01 e fino a euro 500.000,00: 2%;
- da euro 500.000,01 e oltre: 1%.

È comunque dovuto un compenso unitario non inferiore a Euro 1.500,00.

Sarà dovuto inoltre un rimborso spese forfettario del 10% sul compenso unitario (come sopracalcolato).
Tutte le tariffe sopra scritte sono escluse di Iva.
Sono, inoltre, a carico dell'aggiudicatario le spese di pubblicazione sul portale del Ministero (PVP GIUSTIZIA) di € 405,00 (esente iva) nonché, se effettuate, le spese di pubblicità ausiliaria € 275,00 + iva al 22% [per ogni singolo lotto].

6) CANCELLAZIONE GRAVAMI

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione del Giudice Delegato che verrà richiesta solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo e la stipula dell'atto di trasferimento ai sensi dell'art. 217, comma 2 D.Lgs. 14/2019; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

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, qualora applicabile, si rimanda alla disciplina di cui al secondo comma dell'art. 585 c.p.c. chiarendosi che la trascrizione del trasferimento di proprietà potrà essere eseguita unitamente alla iscrizione dell'ipoteca e con l'impegno della procedura a cancellare i gravami con le modalità sopra descritte.
Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo intenda fare ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado

sull'immobile acquistato, dovrà comunicarlo al Curatore inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio.

8) INFORMAZIONI

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale della ordinanza di vendita, delle relazioni di stima degli Esperti Stimatori, dell'avviso di vendita, degli atti e documenti della procedura consultabili presso il Portale delle Vendite Pubbliche nonché sul sito internet www.fallcoaste.it e presso il *delegato,* e l'accettazione incondizionata di quanto previsto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma del 490 c.p.c. secondo le seguenti modalità:

A. Pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

B. Pubblicazione del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni di stima, comprese fotografie e planimetrie, almeno sessanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet **www.fallcoaste.it nonché sui siti internet www.ivgrimini.it e www.astagiudiziaria.com.**

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

Per informazioni, assistenza per la compilazione e la presentazione dell'offerta è possibile rivolgersi al *delegato* presso I.V.G. RIMINI S.r.1 Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Rimini Via Coriano n. 58 blocco 21/nte1efono/fax 0541-50710 e-mail: ivgrimini@hotmail.it pec ivg.rimini@associazioneivg.legalmail.it.

MANUALI PER L'UTENTE

Dal Portale delle Vendite Pubbliche ministeriale, all'indirizzo https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/pvp/it/faq.pap•e è possibile consultare e scaricare i manuali per gli utenti:

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