

Dott. LUIGI ORTOLANI
NOTAIO

V.le Ceccarini, 171 - Tel.0541 606303

47838 RICCIONE (RN)

Cod.Fisc.. RTL LGU 56L31 F259J

Partita IVA 01 562 360 402

REPERTORIO N.108434-----MATRICE N.23291--

-----COMPRAVENDITA-----

-----REPUBBLICA ITALIANA-----

L'anno duemilaventi in questo giorno di giovedì diciotto giu-
gno - 18.6.2020-----

In Riccione, Viale Ceccarini n.171.-----

Avanti a me Luigi Ortolani Notaio iscritto presso il Collegio

Notarile dei Distretti Riuniti di Forlì e Rimini, con resi-

denza in Riccione, sono comparsi i signori:-----

ARCANGELI GIANMARIA, nato a Rimini (RN) il 5 novembre 1978,

domiciliato in Riccione (RN), Viale Dei Mille n. 3, che in-

terviene in questo atto quale Curatore Fallimentare della So-

cietà "GLI AIRONI S.R.L." con sede in Morciano Di Romagna

(RN), Via Abbazia n.64, iscritta presso il Registro delle Im-

prese della Romagna, con Codice Fiscale 03675810406 - dichia-

rata fallita con sentenza del Tribunale di Rimini in data 16

dicembre 2016 n.87/2016 trascritta all'Agenzia delle Entrate

Ufficio Provinciale di Trapani Territorio in data 3 gennaio

2017 all'art.108 - tale nominato in virtù della sentenza di

cui sopra ed al presente atto autorizzato con Provvedimento

del Giudice Delegato D.ssa Francesca Miconi in data 29 aprile

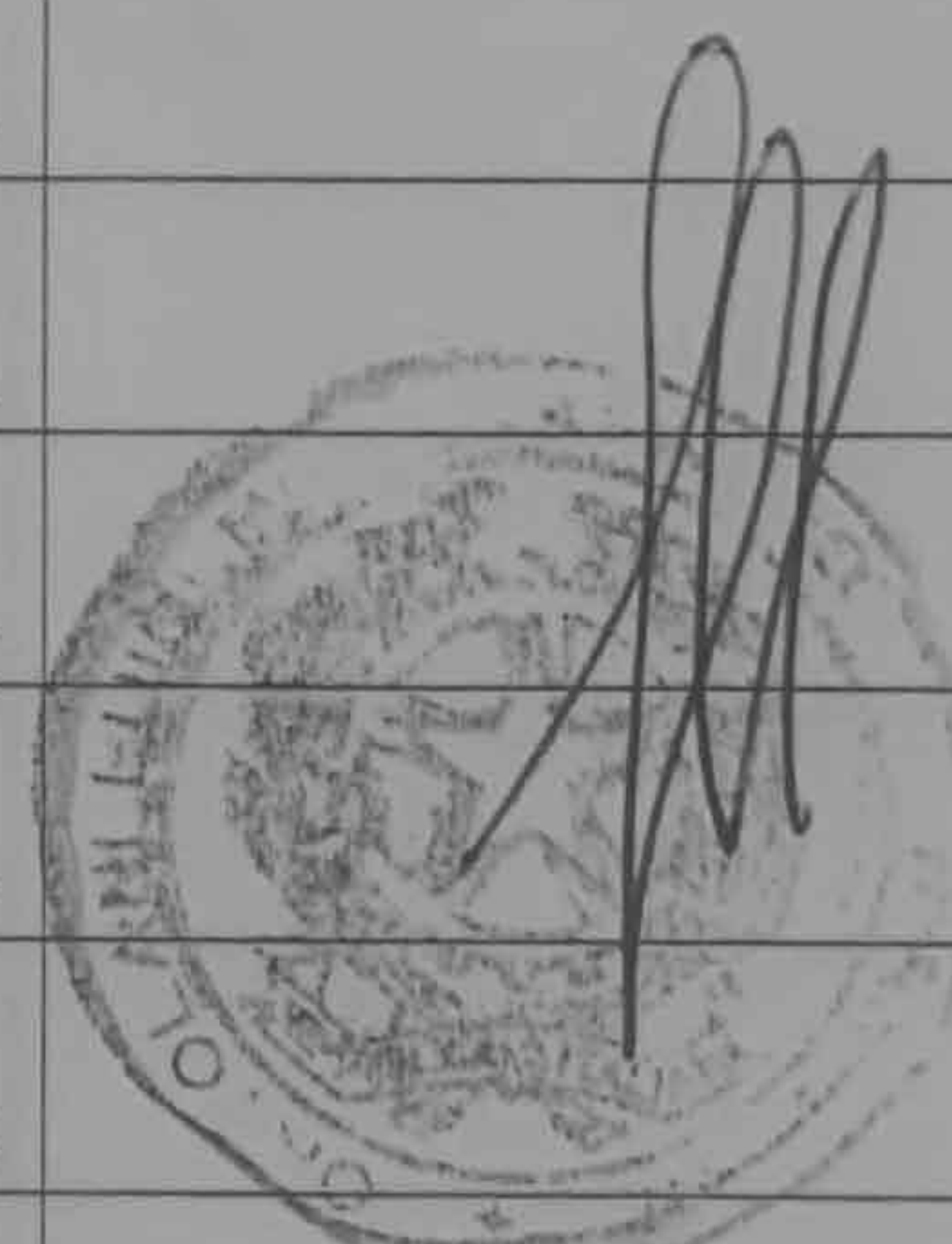
2020, che in copia conforme all'originale digitale, ai sensi

dell'art.52 del D.L. n.90 del 24 giugno 2014, si allega al

presente atto sotto la lettera "A", omessane io notaio la

lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai compa-

Registrato
con Mod. Unico
all'Agenzia delle Entrate
Ufficio di Rimini
il 22/06/2020
al n. 4799
Mod.1T
con € 7.390,00
di cui € 250,00
per trascrizione
di cui € 230,00
per bolli
Trascritto all'Agenzia
delle Entrate
Ufficio Provinciale
di Trapani
Territorio
addi 22/06/2020
Art. 6350 € 35,00
Volt.Autom. € 55,00



renti;-----
MUGLIARISI RICCARDO, nato ad Albenga (SV) il 19 gennaio 1977,
residente a Pietra Ligure (SV), Via Padre Gaetano Alberti n.

139/4, che interviene in questo atto quale Presidente del

Consiglio di Amministrazione della Società "NEXT GEN S.R.L."

con unico socio con sede in Riccione (RN), Viale Guerrazzi n.

14, capitale sociale Euro 50.000, iscritta presso il Registro

delle Imprese della Romagna, con Codice Fiscale 10247240962, e

quindi in nome, per conto e rappresentanza di detta società, a

quanto segue autorizzato con deliberazione del Consiglio di

Amministrazione in data 17 giugno 2020, che in estratto au-

tentico si allega al presente atto sotto la lettera "B",

omessane io notaio la lettura per espressa e concorde dispensa

avutane dai comparenti;-----

comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.-

-----= Si premette =-----

- che con la precitata sentenza del Tribunale di Rimini in

data 16 dicembre 2016 n.87/2016 è stato dichiarato il Falli-

mento della Società "GLI AIRONI S.R.L." con sede in Morciano

di Romagna, proprietaria degli immobili di cui al presente

atto, descritti nella perizia tecnico-estimativa redatta dal

Dott. Marco Tognacci depositata nel fascicolo telematico del

Fallimento in oggetto, e nella medesima suddivisi in n.19 (di-

ciannove) lotti;-----

- che in data 27 febbraio 2019, a modifica ed integrazione del

ricorso per Concordato fallimentare depositato in data 26 settembre 2018, la società "NEXT GEN S.R.L." con unico socio con sede in Riccione, quale "Terzo Assuntore", ha depositato presso il Tribunale di Rimini una nuova "Proposta di Concordato Fallimentare" ai sensi dell'art.124 R.D. 16.03.1942 n. 267, con l'impiego della cosiddetta "finanza esterna" da parte della Società "PROKITE ALBY RONDINA S.R.L.", mossa dal presupposto che gli unici beni all'attivo del fallimento erano rappresentati dal compendio immobiliare sito in Comune di Marsala (TP), località Birgi Vecchi, già denominato "Herons Bay" di cui infra e meglio descritto nella perizia di cui sopra, proposta peraltro migliorativa rispetto all'ipotesi di liquidazione giudiziale in quanto prevedeva il pagamento, in via percentuale e da parte di un terzo soggetto, di tutti i creditori ipotecari, dei creditori privilegiati e dei creditori chirografari secondo le percentuali meglio specificate in ricorso; in particolare la società "NEXT GEN S.R.L." ha assunto l'obbligo di soddisfare, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dal passaggio in giudicato del decreto di omologa del Concordato fallimentare - ossia dall'acquisto di efficacia ex art.130 L.F. del Concordato proposto - tutti i creditori insinuati e definitivamente ammessi al passivo alla data di deposito del ricorso, ed anche quelli eventuali ammessi successivamente secondo i termini pure indicati in ricorso;-----
- che in data 7 giugno 2019 la Società "NEXT GEN S.R.L." con

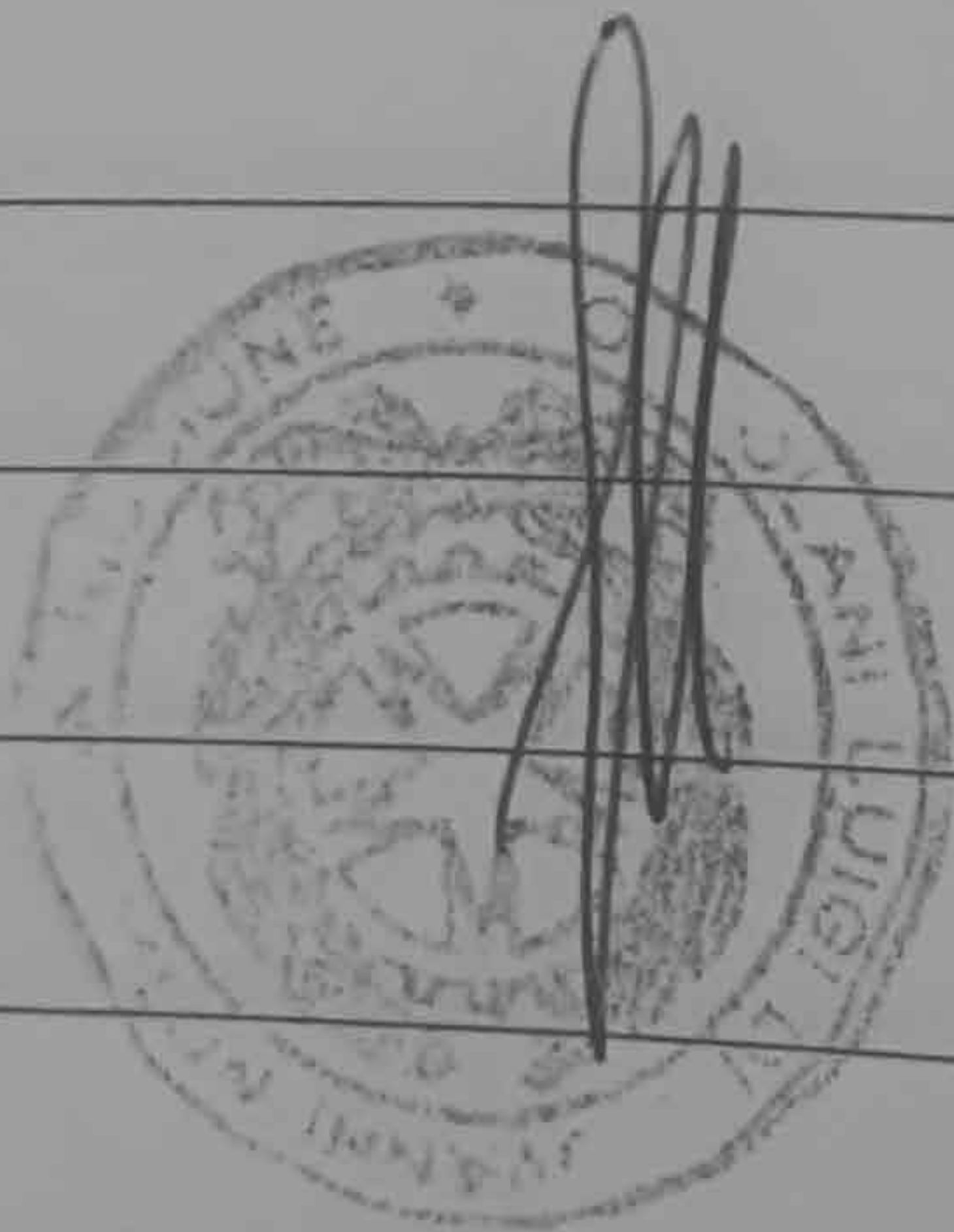
unico socio ha depositato la proposta
fallimentare che prevedeva la ristrutturazione dei debiti e la
soddisfazione di tutti i creditori della Società fallita me-
diante l'acquisizione da parte dell'Assuntore di tutto l'at-
tivo fallimentare, al prezzo pari al valore di stima effet-
tuata da professionista nominato dal Tribunale nonchè dalla
"finanza esterna", ed il pagamento integrale di tutti i cre-
ditori, suddivisi in cinque classi, in ragione della rispet-
tiva posizione giuridica nel rispetto delle categorie previste
dalla Legge e nel rispetto del principio di cui all'art.124 3^a

comma ultimo capoverso L.F.;-----

- che con Decreto in data 13 settembre 2019 il Giudice Dele-
gato al Fallimento ha dichiarato approvata la proposta di
Concordato fallimentare ed ha fissato il termine per la pro-
posizione di eventuali opposizioni;-----

- che essendo state rispettate le disposizioni di cui agli
artt.124 e 125 della L.F., in data 6 novembre 2019 il Giudice
Delegato D.ssa Francesca Miconi, a definizione del giudizio di
omologazione, ha provveduto all'emissione del Decreto di omo-
loga della proposta di Concordato fallimentare presentata
dalla società "NEXT GEN S.R.L." con unico socio in data 7
giugno 2019, alle condizioni riportate nel Decreto medesimo;---

- che con contratto di locazione ultranovennale autenticato
nelle firme da me Notaio in data 15 maggio 2015 Rep.n.104251/
20327, registrato all'Agenzia delle Entrate di Trapani il 19



maggio 2015 al n.4570 Mod.1^T e trascritto all'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Trapani in data 19 maggio 2015 R.G.8883 e Art.7126, la società "Gli Aironi S.R.L." aveva concesso in locazione l'intero compendio immobiliare di cui al presente atto alla società "PIRAMIDE COSTRUZIONI E IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" con sede in Milano, Codice Fiscale 09082210965;-----

- che con contratto registrato a Trapani il 23 maggio 2017 al n.2060 Mod.3^T, la Società "PIRAMIDE COSTRUZIONI E IMMOBILIARE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA" aveva a sua volta concesso in sublocazione l'intero compendio immobiliare di cui sopra alla società "PROKITE ALBY RONDINA S.R.L." con sede in Riccione (RN), Codice Fiscale 04253540407;-----

- che a seguito di sentenza di accoglimento dell'azione revocatoria avente ad oggetto il precitato contratto di locazione, con ricorso ex art.700 C.p.c. la Curatela Fallimentare ha richiesto ed ottenuto la restituzione del compendio immobiliare, mediante ordinanza del Tribunale di Marsala del 16 aprile 2019;-----

- che la Curatela ha depositato un Ricorso ex art. 669 duodecies C.p.c. con cui ha richiesto all'Ill.mo Tribunale di Marsala di determinare le modalità di attuazione del provvedimento cautelare di cui alla predetta ordinanza, e che con provvedimento del 2 luglio 2019 il Tribunale di Marsala ha ordinato di eseguire immediatamente il rilascio dell'immobile;

- che il complesso immobiliare è peraltro attualmente utilizzato dalla società "PROKITE ALBY RONDINA S.R.L." come sopra individuata, che esercita l'attività di "Tour Operator" nonché di centro sportivo di Kite surf e vendita di materiale sportivo inerente alla pratica di Kite surf.-----

= Ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue:-----

1) Il Dott. Gianmaria Arcangeli, nella qualità di Curatore del Fallimento della Società "GLI AIRONI S.R.L." con sede in Morciano di Romagna, come sopra autorizzato ed a seguito dell'avvenuto adempimento delle condizioni previste dal Concorso fallimentare di cui in premessa omologato dal Tribunale di Rimini in data 6 novembre 2019, vende alla Società "NEXT

GEN S.R.L." con unico socio con sede in Riccione, che come sopra rappresentata accetta e compera, la piena proprietà del seguenti beni in Comune di Marsala (TP) località Birgi Vecchi:

a) complesso immobiliare già denominato "Herons Bay", consistente su pertinenziale terreno coperto e scoperto distinto al Catasto Terreni di detto Comune al foglio 8 (otto) col mappale

637 (seicentotrentasette), ente urbano di catastali mq. 6811 (seimilaottocentoundici), e costituito in particolare da n.18

(diciotto) abitazioni in villino disposte in cinque fabbricati (a loro volta denominati "B", "C", "D", "E" ed "F"), ciascuna

delle quali distribuita ai piani terra e primo e con annesse porzioni di corte scoperta pertinenziale, e da n.13 (tredici)

postati auto scoperti, il tutto distinto al Catasto Fabbricati
di detto Comune, in ditta alla Società "GLI AIRONI S.R.L.", al
foglio 8 (otto) coi mappali:-----
637 (seicentotrentasette) sub. 2 (due), ZC 2 Cat. A7 classe 5
vani 7,5 superficie catastale totale mq.139 totale escluse
aree scoperte mq.128 RC Euro 639,12, abitazione facente parte
del "Fabbricato F";-----
637 (seicentotrentasette) sub. 3 (tre), ZC 2 Cat. A7 classe 5
vani 6 superficie catastale totale mq.116 totale escluse aree
scoperte mq.108 RC Euro 511,29, abitazione facente parte del
"Fabbricato F";-----
637 (seicentotrentasette) sub. 4 (quattro), ZC 2 Cat. A7
classe 5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.118 totale
escluse aree scoperte mq.108 RC Euro 553,90, abitazione fa-
cente parte del "Fabbricato F";-----
637 (seicentotrentasette) sub. 5 (cinque), ZC 2 Cat. A7 classe
5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.117 totale escluse
aree scoperte mq.107 RC Euro 553,90, abitazione facente parte
del "Fabbricato E";-----
637 (seicentotrentasette) sub. 6 (sei), ZC 2 Cat. A7 classe 5
vani 6 superficie catastale totale mq.116 totale escluse aree
scoperte mq.108 RC Euro 511,29, abitazione facente parte del
"Fabbricato E";-----
637 (seicentotrentasette) sub. 7 (sette), ZC 2 Cat. A7 classe
5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.139 totale escluse

aree scoperte mq.129 RC Euro 553,90, abitazione facente parte

del "Fabbricato E";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 8 (otto), ZC 2 Cat. A7 classe 5

vani 6 superficie catastale totale mq.115 totale escluse aree

scoperte mq.107 RC Euro 511,29, abitazione facente parte del

"Fabbricato E";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 9 (nove), ZC 2 Cat. A7 classe 5

vani 6,5 superficie catastale totale mq.117 totale escluse

aree scoperte mq.107 RC Euro 553,90, abitazione facente parte

del "Fabbricato E";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 10 (dieci), ZC 2 Cat. A7 classe

5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.117 totale escluse

aree scoperte mq.107 RC Euro 553,90, abitazione facente parte

del "Fabbricato D";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 11 (undici), ZC 2 Cat. A7

classe 5 vani 6 superficie catastale totale mq.115 totale

escluse aree scoperte mq.107 RC Euro 511,29, abitazione fa-

cente parte del "Fabbricato D";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 12 (dodici), ZC 2 Cat. A7

classe 5 vani 7 superficie catastale totale mq.139 totale

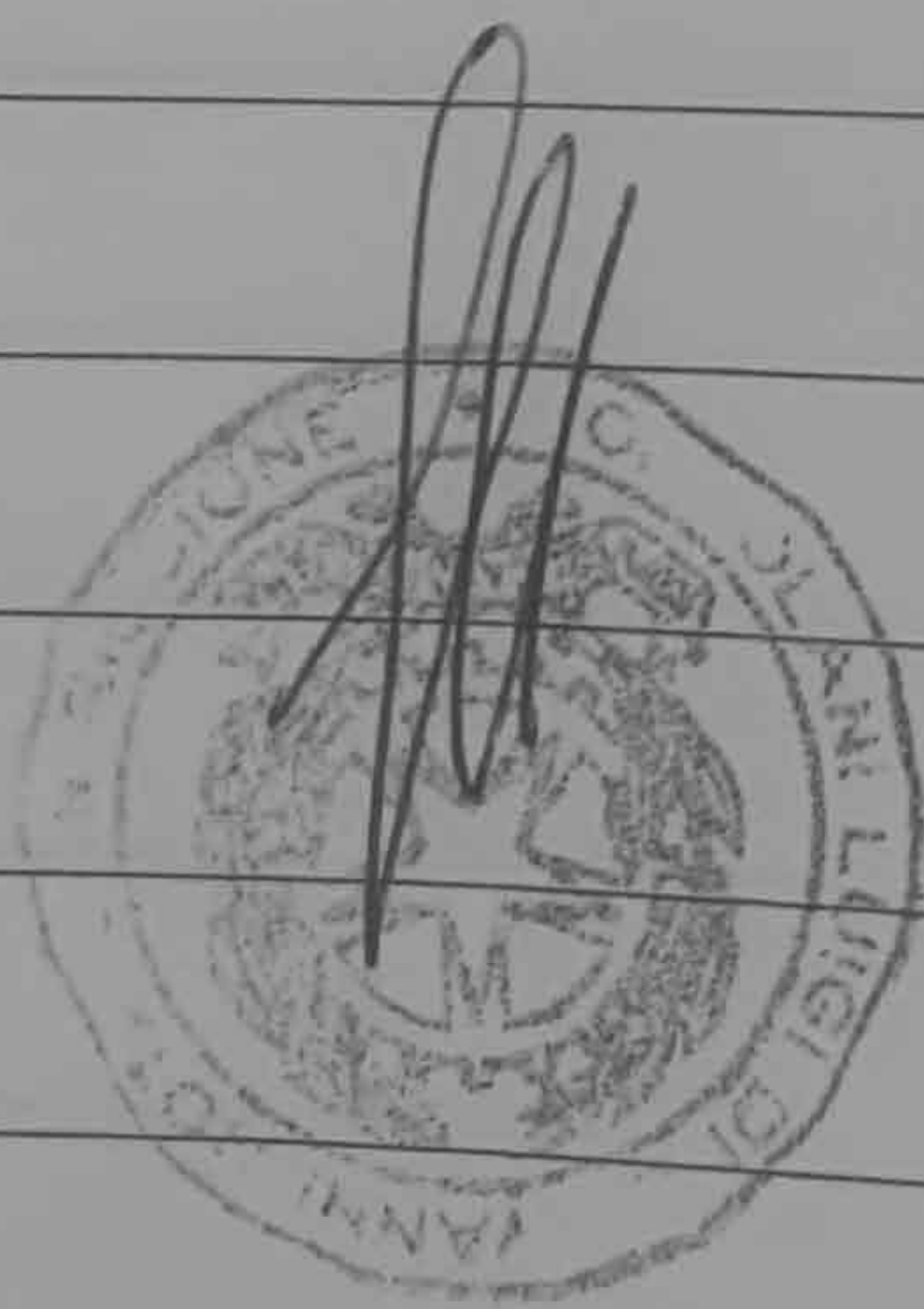
escluse aree scoperte mq.129 RC Euro 596,51, abitazione fa-

cente parte del "Fabbricato D";-----

637 (seicentotrentasette) sub. 13 (tredici), ZC 2 Cat. A7

classe 5 vani 6 superficie catastale totale mq.115 totale

escluse aree scoperte mq.107 RC Euro 511,29, abitazione fa-



parte	cente parte del "Fabbricato D";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 14 (quattordici), ZC 2 Cat. A7	
se 5	classe 5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.118 totale	
aree	escluse aree scoperte mq.108 RC Euro 553,90, abitazione fa-	
del	cente parte del "Fabbricato D";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 18 (diciotto), ZC 2 Cat. A7	
se 5	classe 5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.121 totale	
luse	escluse aree scoperte mq.113 RC Euro 553,90, abitazione fa-	
arte	cente parte del "Fabbricato B";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 19 (diciannove), ZC 2 Cat. A7	
asse	classe 5 vani 6 superficie catastale totale mq.121 totale	
luse	escluse aree scoperte mq.113 RC Euro 511,29, abitazione fa-	
arte	cente parte del "Fabbricato B";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 20 (venti), ZC 2 Cat. A7 classe	
. A7	5 vani 6 superficie catastale totale mq.116 totale escluse	
otale	aree scoperte mq.108 RC Euro 511,29, abitazione facente parte	
e fa-	del "Fabbricato C";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 21 (ventuno), ZC 2 Cat. A7	
t. A7	classe 5 vani 6 superficie catastale totale mq.114 totale	
otale	escluse aree scoperte mq.106 RC Euro 511,29, abitazione fa-	
e fa-	cente parte del "Fabbricato C";-----	
----	637 (seicentotrentasette) sub. 22 (ventidue), ZC 2 Cat. A7	
t. A7	classe 5 vani 6,5 superficie catastale totale mq.119 totale	
otale	escluse aree scoperte mq.109 RC Euro 553,90, abitazione fa-	
e fa-	cente parte del "Fabbricato C";-----	

637 (seicentotrentasette) sub. 23 (ventitre), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.19 superficie catastale totale mq.19 RC Euro

21,59, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 24 (ventiquattro), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.19 superficie catastale totale mq.19 RC Euro

21,59, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 25 (venticinque), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.19 superficie catastale totale mq.19 RC Euro

21,59, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 26 (ventisei), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 27 (ventisette), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 28 (ventotto), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 29 (ventinove), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 30 (trenta), ZC 2 Cat. C6
classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 31 (trentuno), ZC 2 Cat. C6

classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 32 (trentadue), ZC 2 Cat. C6

classe 1 mq.12 superficie catastale totale mq.12 RC Euro

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 33 (trentatre), ZC 2 Cat. C6

classe	1	mq.12	superficie	catastale	totale	mq.12	RC	Euro
--------	---	-------	------------	-----------	--------	-------	----	------

13,63, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 37 (trentasette), ZC 2 Cat. C6

classe 1 mq.11 superficie catastale totale mq.11 RC Euro

12,50, posto auto scoperto;-----

637 (seicentotrentasette) sub. 38 (trentotto), ZC 2 Cat. C6

classe	1	mq.10	superficie	catastale	totale	mq.10	RC	Euro
--------	---	-------	------------	-----------	--------	-------	----	------

11,36, posto auto scoperto;-----

in confine con beni della società acquirente, beni

Passalacqua, beni Rallo, salvi altri;-----

precisandosi che per una migliore identificazione catastale

dei beni in oggetto le parti fanno espresso riferimento al-

1'Elaborato planimetrico allegato alla denuncia di variazione

catastale depositata all'Agenzia del Territorio Ufficio Pro-

vinciale di Trapani in data 13 ottobre 2009 Prot.n.TP0238073;-

b) adiacente appezzamento di terreno avente la destinazione di

cui all'allegato certificato e non suscettibile di alcuna

utilizzazione edificatoria, distinto al Catasto Terreni di

detto Comune al foglio 8 (otto) col mappale 341 (trecentoqua-

rantuno) di catastali mq. 6380 (seimilatrecentottanta), RD

Euro 82,37 RA Euro 26,36;-----

in confine con beni della società acquirente, beni Saladino,

beni del Demanio dello Stato, salvi altri.-----

2) I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in

cui attualmente si trovano con tutte le relative aderenze,

pertinenze, sovrastanze, azioni, ragioni, usi e diritti ine-

renti, servitù attive e passive in quanto abbiano ragione le-

gale di esistere e con le servitù di passaggio rispettivamente

attiva e passiva costituite con atto ai rogiti del notaio

Francesco La Rocca di Marsala in data 26 luglio 2007 rep.n.

5787/3305 registrato a Marsala il 7 agosto 2007 al n.3095, ed

ivi trascritte in data 10 agosto 2007 agli artt.15208 e 15209.

3) La società acquirente dichiara espressamente di accollarsi,

a partire dalla data di dichiarazione del Fallimento, ogni e

qualsivoglia onere e sopravvenienza passiva concernenti l'im-

posta comunale IMU afferente il compendio immobiliare in og-

getto, prestando espressa garanzia in favore del Fallimento

"GLI AIRONI S.R.L." e del suo Curatore Dott. Arcangeli Gian-

maria. Pertanto la Società "NEXT GEN S.R.L." si rende altresì

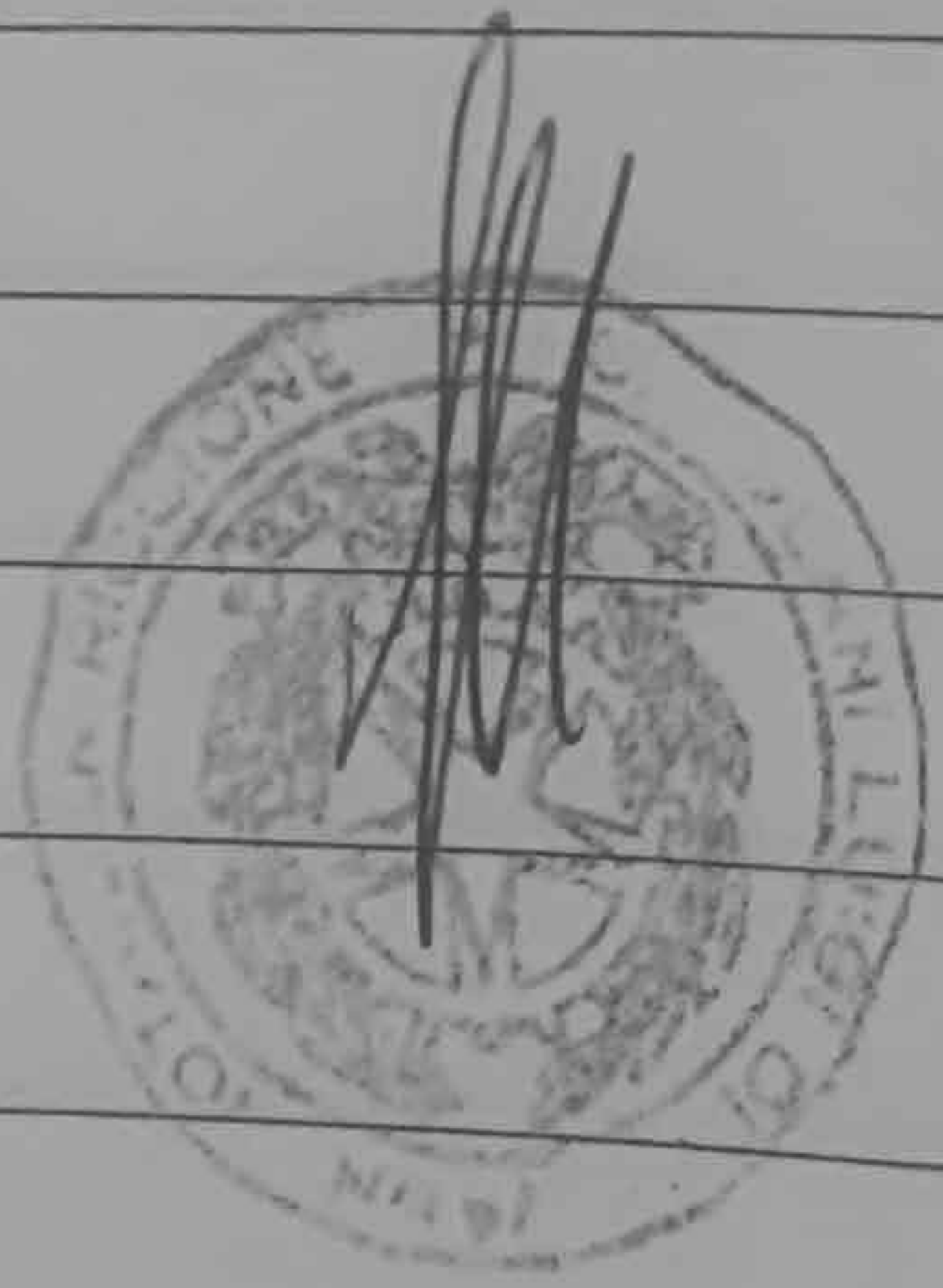
garante del Fallimento per tale eventuale debito assumendosi

la titolarità ad ogni effetto di legge. In conseguenza, qua-

lora pervenisse una richiesta di pagamento da parte del Comune

di Marsala concernente l'IMU, tale pretesa (estesa alla sorte

agli interessi e/o alle sanzioni) resterà a carico esclusivo



RD della Società "NEXT GEN S.R.L.", ogni eccezione e/o riserva
rimossa e rinunciata.-----

no, 4) Gli effetti attivi e passivi si vogliono decorribili dal
giorno d'oggi e la parte compratrice viene oggi immessa nel
possesto dei beni.-----

in 5) Garantisce la Parte venditrice che i beni venduti le spettano ed appartengono in piena proprietà e disponibilità per
giusti e legittimi titoli, liberi da trascrizioni di pregiudizio ed ostative, da iscrizioni ipotecarie e da privilegi, ad
eccezione di:-----

o.n. - ipoteca volontaria a favore del "Banco di Sicilia Società
ed per Azioni" iscritta a Trapani il 18 dicembre 2007 all'art.
209. 8081;-----

rsi, - ipoteca giudiziale a favore della Società "LEONARDO
ni e COSTRUZIONI S.R.L." con sede in Palermo, iscritta a Trapani il
7 ottobre 2014 all'art.1485;-----

'im- - ipoteca giudiziale a favore del signor Farneti Francesco
og- nato a Rimini il 20 luglio 1979 iscritta a Trapani l'8 agosto
ento 2016 all'art.1468;-----

ian- - trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento della
resi Società "GLI AIRONI S.R.L." eseguita a Trapani con formalità
sene in data 3 gennaio 2017 art.108;-----

qua- formalità che verranno assentite di totale cancellazione e/o
mune restrizione dalle unità immobiliari in oggetto mediante Ordinanza
rte, del Giudice Delegato ed a spese della Società comprat-
sivo

- trascrizione di locazione
cietà "PIRAMIDE COSTRUZIONI E IMMOBILIARE SOCIETÀ" A
RESPONSABILITÀ LIMITATA" eseguita a Trapani con formalità in
data 19 maggio 2015 art. 7126, dichiarata inefficace ex art.
2901 C.C. nei confronti della Massa dei creditori del Falli-
mento con sentenza del Tribunale di Milano n. 11133/2018 in
data 6 novembre 2018, annotata a margine della precitata tra-
scrizione con formalità eseguita a Trapani in data 14 marzo
2019 all'art. 686;-----

- domanda giudiziale a favore del signor Ferrantelli Andrea
trascritta a Trapani il 24 luglio 2018 all'art. 11443 a carico
dell'unità immobiliare distinta col subalterno 14 (quattor-
dici) e del terreno di cui al superiore capo b), nota alla
società acquirente.-----

= La parte venditrice dichiara che gli impianti esistenti non
sono conformi alle normative vigenti in materia di sicurezza,
venendo pertanto espressamente sollevata da ogni onere e re-
sponsabilità circa l'esecuzione di tutti i lavori ed inter-
venti che si rendessero necessari ai fini del loro adeguamento
alle normative di legge.-----

= La parte compratrice dà atto peraltro di aver ricevuto le
informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione
energetica delle unità immobiliari compravendute, ed in par-
ticolare di aver ricevuto dalla parte venditrice diciotto

Attestati di Prestazione Energetica di cui al D.Lgs. n.192/2005 e sue modifiche ed integrazioni, redatti in data 12 maggio 2015 dall'Ing. Giuseppe Cimino iscritto al n.7170 nell'elenco della Regione Siciliana dei soggetti abilitati alla certificazione energetica ai sensi del D.D.G. n.65 del 3 marzo 2011 e che in estratto autentico si allegano al presente atto sotto le lettere "C", "D", "E", "F", "G", "H", "I", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U" e "V", omessane io notaio la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai signori comparenti; con riferimento agli attestati di cui sopra la parte venditrice espressamente dichiara e garantisce l'inesistenza ad oggi di cause determinative della decadenza degli stessi, quali interventi modificativi della prestazione energetica o modifiche della destinazione d'uso dell'unità immobiliare in oggetto (o altre cause di decadenza previste dalla vigente normativa quali mancato rispetto delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici nei termini di legge).-----

6) Per il prezzo convenuto in Euro 1.475.597,96 (unmilionequattrocentosettantacinquemilacinquecentonovantasette virgolanovantasei), di cui Euro 71.775 (settantunomilasettecentosettantacinque) convenuti per il terreno di cui al superiore Capo b).-----

La quale intera somma dichiara e riconosce il Dott. Gianmaria Arcangeli, nella sua qualità di Curatore del Fallimento "GLI

AIRONI S.R.L.", di avere ricevuto dalla parte compratrice alla

quale rilascia ampia e corrispondente quietanza a saldo.-----

= Ad ogni effetto di legge le parti del presente atto, in via

sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del DPR 445/2000 e

consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiara-

zione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'ammini-

strazione finanziaria e della sanzione amministrativa appli-

cabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione del

dati, dichiarano che il prezzo come sopra convenuto è stato

corrisposto:-----

- quanto ad Euro 1.380.000 (unmilionetrecentottantamila) me-

dante bonifico bancario eseguito (erroneamente per Euro

1.394.286,06) in data 2 marzo 2020 tramite la Banca "INTESA

SANPAOLO SPA", CRO n.0306916961401411482590024100IT;-----

- quanto ad Euro 14.286,06 (quattordicimiladuecentottantase

virgola zerosei) mediante bonifico bancario eseguito dalla

Società "PROKITE ALBY RONDINA S.R.L." in data 5 marzo 2020

tramite la "Banca Intesa SPA" TRN 0306917090320707482590024100

IT;-----

- quanto ad Euro 66.977,99 (sessantaseimilanovecentosettanta

sette virgola novantanove) mediante bonifico bancario eseguito

(erroneamente per Euro 69.481,61) in data 2 marzo 2020 tramite

la Banca "INTESA SANPAOLO SPA", CRO n.0306916961446305482590024100

IT;-----

- quanto ad Euro 2.503,62 (duemilacinquecentotre virgola



alla
santadue) mediante bonifico bancario eseguito dalla Società
"PROKITE ALBY RONDINA S.R.L." in data 5 marzo 2020 tramite la
"Banca Intesa SPA" TRN 0306917083194309482590024100IT;-----
- quanto ad Euro 11.830,29 (undicimilaottocentotrenta virgola
ventinove) mediante n.11 bonifici bancari eseguiti tramite la
Banca "INTESA SANPAOLO SPA" Filiale di Marsala, Via Dante
Alighieri, come da distinta madre BS25910005864300542211000 di
contabilità aggregata, rispettivamente di Euro:-----
141,99 (centoquarantuno virgola novantanove) in data 27 feb-
braio 2020;-----
156,60 (centocinquantasei virgola sessanta) in data 27 feb-
braio 2020;-----
16,27 (sedici virgola ventisette) in data 27 febbraio 2020;---
115,08 (centoquindici virgola zero otto) in data 2 marzo 2020;
5.045,96 (cinquemilaquarantacinque virgola novantasei) in data
2 marzo 2020;-----
98,05 (novantotto virgola zero cinque) in data 2 marzo 2020;--
1.359,66 (milletrecentocinquantanove virgola sessantasei) in
data 2 marzo 2020;-----
400 (quattrocento) in data 2 marzo 2020;-----
400 (quattrocento) in data 2 marzo 2020;-----
400 (quattrocento) in data 2 marzo 2020;-----
3.696,68 (tremilaseicentonovantasei virgola sessantotto) in
data 2 marzo 2020.-----

7) Le Parti rinunciano all'iscrizione di qualsiasi ipoteca

legale.-----

8) Le spese di questo atto e dal medesimo dipendenti e conseguenti sono a carico della Parte compratrice.-----

= Il Dott. Gianmaria Arcangeli, nel nome, dichiara:-----

- relativamente alla cessione del compendio immobiliare di cui

al superiore Capo a) che intende esercitare, come esercita,

l'opzione per l'imposizione a tale cessione, avente ad oggetto

porzioni di fabbricato ad uso abitativo e relative pertinenze,

dell'Imposta sul Valore Aggiunto, ai sensi n. 8-bis dell'ar-

ticolo 10 del DPR 26 ottobre 1972 n.633 e di aver emesso, a

norma dell'articolo 17 commi 5 e 6 a-bis) del decreto stesso

come integrato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle

Finanze del 25 maggio 2007, in forza della Legge 27 dicembre

2006 n.296 e da ultimo novellato dal D.L.n. 83 del 22.06.2012

convertito con Legge n.134 del 7.8.2012, la relativa fattura

senza indicazione nè dell'aliquota nè dell'importo dell'impo-

sta e contenente l'espresso riferimento al comma 5 dell'arti-

colo 17 suddetto; il legale rappresentante della società

acquirente, nel nome, dichiara di essere a conoscenza di as-

sumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli

adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni,

in particolare dell'obbligo di integrare la fattura con l'in-

dicazione dei suddetti dati; le imposte di registro, ipotecaria

e catastale sono dovute in misura fissa;-----

- che la cessione del terreno di cui al superiore Capo B)

è soggetta ad IVA.-----

= Ad ogni effetto di legge ciascuna parte del presente atto

dichiara, in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del

DPR 445/2000 e consapevole delle responsabilità penali in caso

di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento

dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministra-

tiva applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace in-

dicazione dei dati, di non essersi avvalsa di un mediatore.---

= Ai sensi della vigente normativa urbanistica, con partico-

lare riferimento alla documentazione acquisita al fascicolo

processuale ed a quanto evidenziato nella perizia tecnico-e-

stimativa redatta dall'Ing. Gian Luca Fabbri congiuntamente al

Geom. Marco Franchini e depositata nel fascicolo telematico

del Fallimento in oggetto in data 24 ottobre 2017, il Dott.

Gianmaria Arcangeli dichiara:-----

- che il compendio immobiliare di cui alla superiore lettera

"A" è stato costruito in base a concessione edilizia n.1163

rilasciata dal Comune di Marsala in data 10 gennaio 2007;-----

- che è risultata inefficace la Segnalazione certificata di

inizio attività (SCIA) presentata al Comune di Marsala in data

28 maggio 2013 Prot.n.47392 per opere di manutenzione degli

immobili in oggetto.-----

= Per le difformità urbanistiche/catastali relative agli im-

mobili di cui al superiore Capo a) si rinvia alla precitata

perizia tecnico-estimativa redatta dall'Ing. Gian Luca Fabbri

b) non

congiuntamente al Geom. Marco Franchini agli atti della procedura; qualunque onere o spesa, di qualsiasi natura, necessario per l'eventuale regolarizzazione amministrativa, igienico-amministrativa, urbanistica, catastale degli immobili resterà comunque ad esclusivo carico dell'odierna società acquirente.-----

= Si precisa altresì che la nullità sancita dalla Legge per opere abusive, ai sensi dell'art.46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, non si applica ai trasferimenti derivanti da procedura esecutiva concorsuale e quindi non si applica al presente trasferimento; di conseguenza non esiste alcun vincolo alla commerciabilità degli immobili oggetto del presente atto.-----

Qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, la parte acquirente potrà presentare domanda in sanatoria entro 120 (centoventi) giorni dal presente atto.-----

= A norma dell'art.30, secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 si unisce al presente atto sotto la lettera "Z", per farne parte integrante e sostanziale, omessane io notaio la lettura per espressa e concorde dispensa avutane dai comparenti, il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Marsala in data 8 giugno 2020 contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti sia il terreno di pertinenza del compendio immobiliare di cui al superiore Capo a) sia il terreno di cui al superiore Capo b), e consegnatomi da



Dott. Gianmaria Arcangeli il quale, nel nome, dichiara che
dalla data di rilascio alla data odierna non sono intervenute
modificazioni agli strumenti urbanistici riguardanti i pre-
detti terreni.-----

= Richiesto io notaio ho ricevuto questo atto del quale ho
dato lettura ai signori comparenti che lo approvano e con me
si sottoscrivono a norma di legge, alle ore 16.20 (ore sedici
e minuti venti).-----

= Consta di sei fogli scritti da me notaio e da persona di mia
fiducia in parte a macchina con nastro indelebile e in parte a
mano per venti pagine intere e parte di questa ventunesima
pagina.-----

F.to: Arcangeli Gianmaria-----

Mugliarisi Riccardo-----

Luigi Ortolani notaio-----

TRIBUNALE DI RIMINI
Fallimento "GLI AIRONI S.r.l."

R.G. n. 87/2016

G.D. Dott.ssa Francesca Miconi - Curatore Dott. Gianmaria Arcangeli

ISTANZA N.67: ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE NOMINA NOTAIO

Ill.ma Dott.ssa Francesca Miconi, Giudice Delegato al fallimento in epigrafe,

PREMESSO

- che in data 6 novembre 2019 è stato omologato il concordato fallimentare proposto dalla società *Next Gen S.r.l.*;
- che l'assuntore ha dato prova di aver provveduto al pagamento dei creditori nei termini indicati dalla proposta;
- che occorre trasferire l'attivo fallimentare alla proponente e si rende necessaria la nomina di un Notaio per la redazione dell'atto di cessione relativo ai seguenti beni:
 1. complesso ad uso *residence* denominato "*Hérons Bay*", costituito da trentuno unità immobiliari di cui diciotto villette a schiera e tredici posti auto scoperti oltre ad un terreno agricolo, siti in Contrada Birgi Vecchi a Marsala (TP), così come individuati nelle visure catastali allegate, per un valore complessivo di € 1.475.579,76 pari al fabbisogno concordatario al netto delle spese prededucibili;
 2. credito I.V.A. maturato nel corso della procedura e generato prevalentemente dai compensi dei professionisti incaricati dal fallimento, per l'importo stimato di € 27.444,73;
- che le spese prededucibili sono state interamente pagate fatta eccezione per:

1. il compenso del curatore, che verrà saldato non appena sarà possibile versare il contenuto del libretto intestato al fallimento all'assuntore;
 2. l'I.M.U. post fallimento, che l'assuntore si obbligherà a pagare insieme ad ogni altra spesa riferibile agli immobili della fallita che sia maturata nel corso della procedura (ad es. consorzio di bonifica), mediante apposita clausola inserita nell'atto di cessione;
- che non è stato costituito il Comitato dei Creditori.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto curatore

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia autorizzare la nomina del Dr Luigi Ortolani, Notaio in Riccione (RN), con studio in Viale Ceccarini n. 171, professionista gradito anche all'assuntore, affinché rediga l'atto di trasferimento del compendio immobiliare e del credito I.V.A. a favore della *Next Gen S.r.l.*, in esecuzione del concordato fallimentare.

Con osservanza.

Riccione, 23 aprile 2020

IL CURATORE

(Dott. Gianmaria Arcangeli)

Allegati:

1. visura catastale unità immobiliari della fallita;
2. visura catastale terreno agricolo della fallita;
3. tabella riepilogativa composizione credito I.V.A..

Fallimento 87/2016 "GLI AIRONI S.r.l."
Istanza n.67: nomina notaio in esecuzione del concordato fallimentare
Giudice Delegato: Dott.ssa Francesca Miconi
Curatore: Dott. Gianmaria Arcangeli

Copia conforme all'originale digitale, ai sensi dell'art. 52 del Decreto Legge 90 del 24/06/2014
Rimini, 16/06/2020
Curatore Dott. Gianmaria Arcangeli