

**Dott.ssa Margareth Rossi**

Professionista Delegato

Via Bonali, 1 - 47122 FORLÌ

Tel. 0543/29039

E-mail: [MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT](mailto:MARGARETH@STUDIOSANTIROSSI.IT)

## **TRIBUNALE DI FORLÌ**

### **- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

Procedura esecutiva immobiliare **n. 192/2022 R.G. Es.**

\* \* \* \* \*

### **Avviso di Vendita Immobiliare delegata a professionista**

#### **I° esperimento**

La sottoscritta Dott.ssa Margareth Rossi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 05/03/2024 quale professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe,

- esaminata la documentazione in atti e verificata la corrispondenza fra il diritto reale sul cespite oggetto di esecuzione ed i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità dello stesso in capo al debitore esecutato;
- ritenuto necessario fissare la vendita in un **Unico Lotto** a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli art. 490 e 570 c.p.c.;

#### **DISPONE**

procedersi alla **VENDITA SENZA INCANTO** del compendio immobiliare di seguito indicato, con modalità **TELEMATICA ASINCRONA** che verrà chiamata per l'esame delle buste telematiche il **giorno 30 LUGLIO 2024 alle ore 15,00** sul portale del gestore "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A." [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

## **Descrizione del bene ed identificazione dei lotti.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, compresa la destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato), inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso e di cui costituisce parte integrante, relativamente al quale si segnala la presenza di difformità edilizie ed amministrative, e precisamente:

### **Lotto unico:**

- o **piena proprietà per l'intero** di immobile uso **albergo** con corte pertinenziale esclusiva, sito nel Comune di Cesenatico (FC) - Località Villamarina - Viale Aristotele n. 27 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (FC) al Foglio 40, Particella n. 473, zona censuaria n. 1, categoria D/2, rendita € 8.005,08.

L'edificio ove è posta l'unità immobiliare insiste su un'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico (FC), al Foglio 40, Particella n. 473, "Ente Urbano" con superficie catastale di mq. 890.

Per quanto attiene alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, abusi edilizi, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, condizioni e situazione dell'immobile sopra descritto, si rimanda a quanto indicato nella perizia.

### **Si invita gli interessati a verificare, anche tramite propri tecnici, la situazione edilizia e la situazione ipotecaria e catastale al momento dell'acquisto.**

- o atto che, come indicato nell'elaborato peritale, l'immobile è in classe energetica E;
- o dato atto che l'immobile consistente in un albergo denominato "Hotel Turquoise", di categoria media (3 stelle superior), a 300 metri circa dal mare, distribuito su n. 4 piani fuori terra e p. seminterrato, con n. 31 camere e 66 posti letto al p. 1°-2°-3°, al p.t. ci sono i locali di accoglienza, cucina, sala da pranzo e servizi, al p. 4° vani servizio e al p. seminterrato vano tecnico; oltre a corte pertinenziale esclusiva con posti auto coperti e scoperti;
- o dato atto che l'immobile è: occupato in virtù di **contratto di subaffitto**

**d'azienda** del 30/06/2021, registrato a Cesena il 16/07/2021 al n. 6353 Serie 1T; il contratto di **affitto d'azienda originario** del 14/02/2017, registrato il 21/02/2017 al n. 1409 serie 1T, **durata fino al 13/01/2026**, è stato già formalmente **disdettato** dal Custode per la scadenza del 13/01/2026. In ogni caso, **in occasione della visita dell'immobile ed in prossimità dell'asta, si invita gli interessati a verificare nuovamente lo stato di occupazione e di verificare il canone di locazione con il Custode IVG di Forlì.**

### **Prezzo base ed aumento minimo.**

L'immobile è posto in vendita a corpo per il **prezzo base** di:

- **Lotto Unico: € 1.185.000,00 (euro unmilione centottantacinquemila/00).**

In caso di gara l'**aumento minimo** è determinato in:

- **Lotto Unico: € 5.000,00 (euro cinquemila/00).**

Il **prezzo offerto** non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base.

### **Modalità di presentazione dell'offerta.**

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al presentatore (che, qualora non sia anch'esso un co-offerente, deve essere un avvocato). La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, esclusivamente in via telematica mediante il portale del gestore e tramite l'apposito modulo ministeriale, entro le **ore 12 del giorno antecedente** a quello fissato dal delegato per il loro esame.

**Con la presentazione dell'offerta l'offerente dichiara implicitamente di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti.**

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è

consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte andranno obbligatoriamente redatte e depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, che perciò di seguito si riportano:

**Art. 12 Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati**

*1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:*

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l'indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche*

di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

#### **Art. 13 Modalità di trasmissione dell'offerta**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

**Art. 14 Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica**

1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei

formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).

4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

#### **Art. 15 Mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia**

1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

L'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero cui inviare il file criptato contenente l'offerta telematica e gli allegati è il seguente:  
**offerta.mvp@dgsia@giustiziacert.it.**

#### **Contenuto dell'offerta.**

L'offerta deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i dati seguenti con la precisazione che **quanto non**

**previsto dal modello ministeriale dovrà essere riportato in documento separato da allegare**, come tutti gli altri, all'offerta telematica:

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta);
- b) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

### **Documenti da allegare all'offerta.**

Anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, andranno allegati, in forma di documento informatico o di copia informatica, pure per immagine, privi di elementi attivi:

- a) attestazione del bonifico della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);
- b) documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora l'offerente sia una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante che sottoscrive l'offerta;
- c) procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 (*"Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine"*);
- d) procura speciale o copia autentica della procura generale, rilasciata nelle forme dell'atto pubblico, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore



legale (avvocato);

- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- f) dichiarazione di aver letto l'avviso di vendita e la perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;
- g) qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da pubblico ufficiale; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo.

### **Deposito cauzionale.**

Il deposito cauzionale, di importo pari almeno al **15 per cento** del prezzo offerto, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **Esecuzione Immobiliare RG. n. 192/2022**, acceso presso la Banca Credito Cooperativo ravennate, forlivese e Imolese Soc. coop., codice IBAN **IT 78 X 08542 13200 000000742974** con causale "**Es. 192/2022 cauzione lotto unico asta del 30/07/2024**".

**Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda**, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Pertanto, al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, in via prudenziale e nell'interesse dell'offerente, **si consiglia di eseguire il bonifico inerente il deposito cauzionale con congruo anticipo** rispetto al termine di scadenza, e comunque, entro il giovedì della settimana antecedente rispetto alla

data fissata per l'avvio delle operazioni di vendita telematica.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

In caso di aggiudicazione la somma depositata a titolo di cauzione verrà trattenuta per il pagamento degli oneri conseguenti alla vendita con restituzione, all'esito, dell'ecedenza, qualora la stessa non sia sufficiente, con richiesta di integrazione da parte del delegato.

In caso di decadenza dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa e sarà passibile di condanna ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Qualora il professionista delegato riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale dovuta per la presentazione dell'offerta telematica, dovrà provvedere alla regolarizzazione mediante versamento del tributo e della relativa sanzione in sostituzione dell'offerente. Il costo della regolarizzazione è posto a carico dell'offerente e sarà detratta dal deposito cauzionale da questi versato. In alternativa, l'offerente potrà dimostrare il versamento dell'imposta mediante consegna al professionista delegato, entro 5 giorni dal termine della gara, di marca da bollo emessa anteriormente al deposito dell'offerta. In questo caso il professionista delegato provvederà al deposito in Cancelleria della marca da bollo indicando l'offerta alla quale essa si riferisce.

### **Irrevocabilità dell'offerta.**

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

### **Svolgimento della vendita.**

Le buste telematiche saranno aperte dal delegato nel giorno e nell'ora sopra indicati.

Su richiesta degli interessati, il delegato autorizzerà la partecipazione alle operazioni di vendita, con modalità telematiche, delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti e degli eventuali comproprietari non eseguiti.

Eventuali ritardi sui tempi indicati o impossibilità di connessione da parte dei

soggetti interessati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita; gli offerenti partecipano telematicamente attraverso la connessione al portale del gestore della vendita, al quale sono stati invitati a connettersi almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni mediante messaggio all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, con estratto dell'invito inviato loro via SMS.

### **In caso di offerta unica**

Qualora sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, verificata la regolarità da parte del professionista delegato, la stessa è accolta.

Se l'unica offerta valida sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base, si opera come segue:

- qualora specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l'immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di istanze di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni (e, dunque, senza incanto e con identico prezzo base);
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze ed un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora non sussistano tali specifiche circostanze e nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato all'unico offerente.

### **In caso di pluralità di offerte**

Qualora per l'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**; durante il periodo della gara, ogni partecipante potrà effettuare offerte in aumento, cioè rilanci, nel rispetto dell'importo minimo stabilito dall'avviso di vendita a pena di inefficacia; qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi **15 minuti** della gara la stessa sarà prorogata automaticamente di ulteriori **15 minuti** in modo da permettere agli altri

partecipanti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito sino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento; la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo entro il giorno successivo al suo termine, prorogata se cadente di sabato o festivi al primo giorno non festivo; il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato referente della procedura, facendosi così luogo alla vendita, a chi avrà effettuato l'offerta più alta, sulla base delle comunicazioni effettuate dal gestore della vendita telematica. In difetto di offerte in aumento, il professionista delegato referente della procedura disporrà l'aggiudicazione a favore del migliore offerente, salvo che il prezzo offerto sia inferiore al valore d'asta stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti o mancanza di offerte, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione in favore della migliore offerta e per la individuazione della stessa, si terrà conto gradatamente:

- dell'entità del prezzo offerto;
- dell'ammontare della cauzione prestata;
- del minor termine previsto per il versamento del prezzo;
- nel caso in cui le offerte siano tutte equiparabili in base ai criteri sopra indicati il bene verrà aggiudicato a chi avrà depositato per primo l'offerta di acquisto (a tal fine, farà fede la data con l'orario di deposito telematico dell'offerta).

### **Offerta per persona da nominare.**

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

### **Istanza di assegnazione con riserva di nomina di un terzo.**

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al

delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

### **Pagamento del prezzo e degli oneri accessori.**

In caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà quello indicato nell'offerta dall'aggiudicatario, comunque non superiore al termine di legge di **120 giorni**.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito il G.E. con decreto dichiara la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione a titolo di multa.

Se il prezzo che si ricava dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'offerta decaduta l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza ex art. 587, secondo comma c.p.c..

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante **bonifico** sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche in ipotesi che l'immobile sia gravato da ipoteca a garanzia di mutuo fondiario concesso ai sensi dell'art. 38 D.Lgs. 385/1993.

Le imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, i bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e la quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227, sono a carico dell'aggiudicatario; per il pagamento dei suddetti oneri verrà utilizzato il deposito cauzionale, gli oneri a carico dell'aggiudicatario saranno comunicati entro 20 giorni dall'aggiudicazione e, qualora il deposito cauzionale non fosse sufficiente al pagamento di detti oneri, la differenza dovrà essere versata dall'aggiudicatario nel termine previsto per il pagamento del prezzo.

Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità del processo (art. 111 Cost.) ed agli interessi

delle parti processuali (i creditori ed anche il debitore) ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano, in un doveroso bilanciamento, quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilazione del termine per il versamento del prezzo.

La presente vendita è soggetta a spese di registrazione, trascrizione, voltura, imposta di registro e/o eventuale I.V.A., secondo le aliquote di legge vigenti al momento di trasferimento del bene; si invita gli interessati a verificare il regime fiscale con il professionista delegato.

In caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al delegato, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente alla copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al delegato l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario sarà tenuto, in solido all'esecutato ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., alle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento dell'emissione del decreto di trasferimento ed a quelle relative all'anno precedente.

### **Finanziamento per il pagamento del prezzo ex art. 585 c.p.c.**

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 professionista delegato inviandogli copia del contratto di mutuo con gli estremi di repertorio per la corretta predisposizione del decreto di trasferimento.

### **Trasferimento della proprietà.**

La proprietà ed in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario a far data dal decreto di trasferimento, che verrà emesso a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata a cura del professionista delegato.

### **Facoltà di subentro nel finanziamento stipulato dal debitore.**

In base all'art. 41, 5° comma, D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario o l'assegnatario hanno la possibilità di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice eseguita assumendone gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva o dall'assegnazione siano versate all'istituto mutuante le rate già scadute, gli accessori e le spese, nella misura che verrà precisata dall'istituto come sopra.

### **Pubblicità.**

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita, di copia della perizia, delle planimetrie e della documentazione fotografica. La pubblicità sul Portale delle Vendite pubbliche dovrà essere effettuata necessariamente 60 giorni prima della data iniziale fissata per la presentazione delle offerte telematiche di acquisto.

Le società incaricate provvederanno alla pubblicazione della suddetta documentazione ex art.490 II co. c.p.c., sui siti [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e sul sito internet del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it) o sui portali [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

### **Il professionista delegato**

#### **RENDE NOTO CHE**

- tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato;
- gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; si invita comunque gli interessati a

verificare, anche tramite propri tecnici di fiducia, la situazione edilizia al momento dell'acquisto;

- per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
- la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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;
- agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'avviso di vendita e della perizia di stima in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza;
- l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi civili che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori



trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, domande di divisione ex art. 600 e 601 c.p.c. e art. 181 disp. att. c.p.c., sequestri penali, fondi patrimoniali, trust, ecc.), anche ove fossero inopponibili, rimandando in ogni caso alle disposizioni di legge per ciascuna specifica fattispecie. Si fa espresso invito all'offerente a verificare personalmente, eventualmente anche a mezzo di proprio professionista, la presenza di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di vendita.

- laddove necessario, è stata regolarmente rilasciata l'attestazione di prestazione energetica dell'edificio;
- la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;
- se all'aggiudicazione l'immobile è ancora occupato dal debitore o da chiunque altro senza valido, efficace ed opponibile titolo la liberazione sarà attuata dal custode e le relative spese verranno poste a carico della procedura;
- per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti norme di legge;

#### **AVVERTE CHE**

- in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto nel caso di vendita senza incanto, o fino a quindici giorni prima dell'incanto;
- in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi degli articoli 571 e 580 c.p.c.;

#### **INFORMA CHE**

- gli offerenti possono ottenere dal delegato delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica al seguente recapito telefonico 0543/29039;
- gli offerenti possono ottenere **assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta** dal medesimo soggetto nonché dal gestore incaricato

della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) oppure contattando direttamente il Gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. (tel.: 0586/20141 - email: [info@astegiudiziarie.it](mailto:info@astegiudiziarie.it));

- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatific.it](http://www.professionistidelegatific.it) è scaricabile una guida pratica alla presentazione dell'offerta telematica redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì;
- gli interessati possono chiedere al custode IVG di poter visionare l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>) entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- maggiori informazioni e chiarimenti possono essere chiesti, gratuitamente, sia al Custode dell'immobile esecutato, nominato dal G.E. nel responsabile dell'Istituto Vendite Giudiziarie con sede in Forlì, Via Vivaldi n. 26 (Tel.: 0543/473480), sia al professionista delegato, presso il cui studio è possibile estrarre o visionare la perizia di stima ed i relativi allegati nella versione ostensibile ai terzi (tel.: 0543/29039);

La pubblicità, le modalità di presentazione delle offerte e tutte le condizioni della vendita sono regolate dalle condizioni generali in materia di vendite immobiliari.

Forlì, 27/05/2024

Il Professionista delegato  
Dott.ssa Margareth Rossi

# TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 192/2022

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

#### Allegato A

\* \* \* \* \*

#### LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA' in capo alla ditta esecutata di immobile uso albergo e di corte afferente, ubicato nel Comune di Cesenatico, località Villamarina, viale Aristotele, 27.

Trattasi di Hotel denominato "Turquoise" di categoria media (tre stelle superior) sito in zona ad elevato interesse turistico, in prossimità del centro della frazione di Villamarina, ed a circa 300 metri dal mare, in un contesto occupato prevalentemente da alberghi, residenze stagionali ed esercizi commerciali, anch'essi ad apertura soprattutto estiva.

L'albergo consta di 31 camere (66 posti letto), poste ai piani primo, secondo, terzo; al piano terra sono presenti locali di accoglienza e servizi, cucina e sala da pranzo. E' presente anche un livello seminterrato con un piccolo vano tecnico ed un sottotetto, accatastato come ripostiglio ma in realtà adibito a camere per il personale di servizio.

L'edificio è di struttura mista, muratura e cemento armato, la conformazione è articolata, probabilmente dovuta ad una serie di successivi ampliamenti che hanno interessato il nucleo edificato originario. I prospetti laterali e retro appaiono piuttosto ordinari e spogli: su di essi affaccia qualche balcone, qualche finestra, apprestamenti e dotazioni impiantistiche. Il fronte anteriore, sul viale Aristotele, invece è stato riqualficato con decori, aggetti, lesene, forature ellissoidali delle cortine murarie ed il marchio commerciale dell'esercizio. Sempre sul fronte strada è presente una veranda con pareti prevalentemente vetrate e completate con pannelli ricoperti con vegetazione artificiale in plastica, che proseguono anche a costituire la recinzione laterale del lotto. La copertura è prevalentemente a falde inclinate, con manto di finitura in laterizio; solo un'ala in ampliamento, aggettante sul retro, ha copertura piana, accessibile ma non praticabile.

Lo spazio esterno pertinenziale esclusivo non è particolarmente ampio sul fronte est dove è presente solo uno stretto passaggio pedonale che consente di raggiungere la corte retro dell'edificio. Si rileva che tale spazio ha un uso potenzialmente promiscuo in quanto su di esso affaccia l'ingresso carrabile al garage della adiacente proprietà. Tali promiscuità tra la proprietà dell'albergo e quella adiacente sono anche altre in quanto una porzione di tettoia garage, interamente collocata nella proprietà adiacente, ma unicamente fruibile dalla corte retro dell'albergo, viene abitualmente utilizzata come ripostiglio a servizio dell'attività ricettiva. Non sono stati reperiti accordi o pattuizioni formalizzate in ordine a tali aspetti con i vicini. Tali modalità d'uso non paiono conseguentemente configurare – quantomeno al momento – il concretizzarsi di diritti effettivi d'uso ma appaiono solo come accordi informali e bonari tra confinanti; in tal senso questi spazi non saranno considerati nella restante parte della perizia in quanto non facenti parte dell'effettività della proprietà pignorata. Secondo il rappresentante della proprietà presente al sopralluogo, tale situazione di usi è un retaggio di assetti proprietari precedenti, quando, nell'abitazione adiacente, abitava chi gestiva l'albergo, e vi erano commistioni funzionali estese tra le due aree adiacenti. Attualmente le proprietà sono invece divise e, a richiesta di spiegazioni dello scrivente sull'uso effettivo degli spazi e dell'accesso al garage, lo stesso rappresentante della proprietà ha riferito che gli accessi, peraltro possibili solo pedonalmente, sono certamente consentiti ma estremamente saltuari, essendo l'abitazione adiacente attualmente molto poco utilizzata, e non interferiscono con l'attività dell'albergo. Al momento della separazione delle proprietà è stata infatti realizzata la recinzione metallica, attualmente in opera, che impedisce ogni accesso carrabile alla corte retrostante dal lato est

dell'albergo e conseguentemente ci sarebbe stato l'impegno da parte dell'avente titolo sul garage di provvedere a rendere autonomo l'accesso al manufatto, mediante spostamento dell'ingresso, attualmente non ancora perfezionato. Tale commistione comunque, potrebbe configurare in futuro una servitù implicita di accesso al locale garage a favore dell'adiacente proprietà lato est.

Per quanto riguarda la restante parte della corte sul retro, abbiamo volumi di servizio, alcuni non annotati (tra cui una tettoia per biciclette e tettoie protettive per impianti) che occupano sostanzialmente buona parte del sedime; gli spazi residuali sono in tutti pavimentati con elementi in granito grigio-viola tipo "palladiana".

Sul lato ovest, invece, lo spazio disponibile esclusivo è più ampio e l'attuale gestione dell'attività alberghiera ha deciso di utilizzarlo come spazio relax, gioco bimbi e con la messa in opera, fuori terra, di una piscina. Gli spazi coerentemente con l'uso assegnato sono pavimentati con un tappeto per esterni di colore verde, poggiato sui sottostante pavimentazione, e piantumato con siepi e piccole alberature. Su questo spazio si apre anche un accesso carrabile da viale Aristotele, anche questo retaggio della precedente destinazione a parcheggio dello spazio non edificato. Nell'accatastamento, poi, permane, collocata sempre in questo sedime, una tettoia box auto non più esistente.

Si accede all'interno dell'albergo da una breve scalinata direttamente affacciata su viale Aristotele; altri ingressi di servizio all'immobile sono posti sul retro e sono funzionali all'approvvigionamento della cucina ed in generale alle funzioni connesse alla gestione dell'albergo.

Al piano terra – rialzato abbiamo una hall soggiorno, con punto bar, su cui si affaccia anche il bureau reception con retrostante ufficio; un gruppo servizi con antibagno, l'ascensore per l'accesso ai piani superiori, la grande sala da pranzo; dietro ad essa la cucina con dispensa con celle frigorifere amovibili, il tutto con accesso anche dal retro dell'edificio. Proprio nella zona di collegamento tra la cucina e la sala da pranzo sono state rilevate alcune irregolarità in quanto sono state apportate modifiche allo stato autorizzato dei luoghi con creazione di un secondo gruppo bagni a servizio dell'utenza della sala da pranzo (antibagno comune e 3 wc divisi per uomini, donne e per portatori di handicap) ed uno spogliatoio/ripostiglio; il disimpegno tra cucina e sala invece non è più esistente ed il passaggio tra i due ambienti viene ora filtrato mediante semplici tendaggi. Anche nella hall d'ingresso è però presente qualche difformità, rispetto allo stato autorizzato in quanto è stato creato uno spazio bar affacciato sulla zona soggiorno, riducendo l'antibagno. Al gruppo bagni, a servizio degli ospiti dello spazio soggiorno, si accede ora da un passaggio posto tra reception e bar, entrando in un antibagno di dimensione ridotta rispetto a quanto autorizzato.

Il piano è funzionale, elegante, con spazi ampi e buona organizzazione dei percorsi, ed è caratterizzato dalla immagine coordinata, ottenuta con l'uso di colorazioni sui toni soprattutto del beige e del turchese. Chiaramente questa tipologia di finitura è presente solo nei locali accessibili alla clientela; cucina e dispensa hanno finiture più ordinarie e meramente funzionali. Tutti i vani sono pavimentati, con piastrelle ceramiche; solo nei locali di servizio ci sono semplici piastrelle in gres ceramico. I servizi per il pubblico sono dotati di pavimenti e rivestimenti ceramici coerenti con l'estetica del piano: abbiamo un lavabi affiancati di color verde smeraldo negli antibagni e singoli water nei bagni. I servizi per il personale hanno pavimenti e rivestimenti semplici ma in linea con le attuali indicazioni in materia di igiene. Le dotazioni impiantistiche al piano sono complete e funzionali con impianto elettrico, impianto idrico sanitario, impianto del gas, impianto telefonico oltre ad apprestamenti informatici per l'ufficio, impianto televisivo, apprestamenti antincendio. Nei locali della cucina sono disponibili anche le prese di potenza necessarie per attivare le apparecchiature necessarie alla preparazione dei pasti.

I vari livelli sono collegati dal vano scale centrale sufficientemente ampio e comodo e da un ascensore.

Le stanze per la clientela occupano interamente i livelli primo, secondo e terzo; in particolare, poi, i piani primo e secondo ospitano ciascuno 11 stanze; il terzo livello ha 9 stanze. Le stanze ai vari piani sono prevalentemente ampie, con finiture ed arredi coordinate secondo l'articolazione cromatica dell'albergo; le suite hanno dimensione leggermente maggiore. I livelli primo e secondo sono sostanzialmente sovrapponibili per conformazione planimetrica mentre il terzo si discosta, in quanto l'ala sud dell'albergo, un ampliamento successivo dell'immobile, non raggiunge questa quota. Nei piani suddetti, primo e secondo, è presente un corridoio centrale, planimetricamente a forma di L; tale percorso è compartimentato da porte tagliafuoco per cui vengono individuati sottozone su cui si affacciano le varie stanze. Al piano terzo, di minore estensione planimetriche, il corridoio centrale è lineare e termina con

L'accesso ad un terrazzo, non praticabile per la clientela, ma comunque accessibile e dotato di parapetti. In nessun piano adibito a stanze sono presenti locali di servizio alla gestione dell'attività. Le camere hanno capienza effettiva di due posti letto, ma in alcune sono stati rilevati apprestamenti anche per 3 o 4 ospiti; tutte sono dotate di servizi con doccia, water, lavabo. I pavimenti delle camere e degli spazi comuni di accesso sono in piastrelloni a simulare l'effetto legno, mentre nei bagni, pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle e tessere di colore azzurro e bianco. Ogni stanza ha il proprio terrazzo, alcuni piccoli, altri più estesi, tutti pavimentati con piastrelle chiare per esterni di forma quadrata e con parapetti in muratura o a ringhiera metallica. Non è stato ovviamente possibile ispezionare tutte le camere ma si è proceduto a campione, con l'assistenza degli attuali gestori che hanno accompagnato l'intero sopralluogo in considerazione del fatto che per estensione e conformazione geometrica tutte presentano, ad ogni piano, tipologia e finiture analoghe.

Gli infissi esterni sono in PVC a vetrocamera ma permangono alcuni locali ove sono ancora presenti finestre in legno con vetro singolo; le porte di ingresso alle stanze sono in legno con apertura a chiave.

Le dotazioni impiantistiche delle camere comprendono impianto elettrico (con quadretto di camera), impianto idrico sanitario e relativi scarichi, impianto telefonico interno, impianto di condizionamento, impianto televisivo, Wi-Fi. Il livello di finitura delle stanze risulta comunque buono, caratterizzato da una unitaria immagine coordinata; pavimentazioni, infissi e tinteggiature, per quanto è stato possibile ispezionare, sono risultati, nella maggior parte, efficienti.

Il quarto livello dell'immobile, ricavato nel sottotetto, e quindi con copertura a falda inclinata, non è accessibile agli ospiti dell'albergo, è interamente occupato da spazi di servizio e camere da letto per il personale, e ciò nonostante molti dei locali non abbiano i corretti requisiti di agibilità per uso residenziale soprattutto con riferimento alle altezze ed ai rapporti aero-illuminanti dei vani. L'organizzazione interna degli spazi non rispetta quanto annotato nella planimetria catastale, né come geometria dei muri, né come destinazione d'uso dei locali: in particolare sono presenti, tutti affacciati su un grande disimpegno centrale, con punto stireria, sei spazi autonomi: cinque vani adibiti a letto, di cui uno con bagno abbinato, ed un ulteriore bagno di piano. Nella parte collocata sul lato opposto al vano scale, è presente un ripostiglio corrente per tutto il lato. Le finiture edilizie, i pavimenti, le dotazioni dei bagni e gli apprestamenti impiantistici ricalcano sostanzialmente quelli già descritti per i piani inferiori, per le stanze dedicate ai turisti. Alcuni vani hanno piccole finestrate laterali che consentono una parziale illuminazione ed aerazione naturale, mentre il disimpegno centrale attinge luce da lucernai in falda.

Il complesso è anche dotato di un piano seminterrato, cui si accede esclusivamente dall'esterno. Il livello, planimetricamente, si situa all'esterno del sedime edificato, è piuttosto basso ed è pressoché interamente occupato da dotazioni impiantistiche (in uso o in deposito) e dalle lavatrici a servizio della struttura alberghiera. Le finiture di questo locale sono medicri: di fatto, buona parte del locale è lasciato al grezzo. La situazione caotica di apprestamenti impiantistici e materiali diversi depositati all'interno ha impedito approfondimenti più accurati su questo vano.

In generale lo stato di manutenzione complessivo dell'albergo è più che discreto.

L'immobile è allacciato alle reti urbane per acqua, gas metano, energia elettrica e fognature. Non è stato possibile acquisire certificazioni né di conformità impiantistica, né di sicurezza antincendio. A tal proposito sono stati effettivamente rilevati numerosi apprestamenti antincendio (rilevatori, estintori, porte tagliafuoco, planimetrie per evacuazione ai piani, ecc). Non è invece presente alcuna scala di emergenza. L'albergo non ha altri servizi complementari parcheggi esterni riservati o spiaggia privata.

La consistenza metrica dell'immobile - superfici desunte e calcolate dalle planimetrie catastali e dall'elaborato architettonico, riscontrate con quantificazioni a campione sul posto, valutate al lordo dei muri - è così articolata:

Piano seminterrato	47,95 mq
Piano terra accoglienza e pranzo	294,35 mq
Piano terra cucina e servizi	60,20 mq
Piano primo - interni	275,75 mq
Piano primo terrazzi	30,90 mq
Piano secondo - interni	275,75 mq
Piano secondo - terrazzi	30,90 mq
Piano terzo - interni	203,60 mq

Piano terzo - terrazzi 92,55 mq

Piano quarto - interni 186,15 mq

L'area scoperta pertinenziale, desunta per differenza tra la superficie catastale del mappale e l'estensione del costruito al piano terra risulta pari a circa 535 mq.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'immobile risulta catastalmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico con i seguenti dati censuari:

- Albergo censito al Foglio 40 particella 473, Zona Censuaria 1, Categoria D/2 e rendita catastale di 8.005,08 €, sito in viale Aristotele, 27, piani seminterrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.

Il sedime di terreno su cui sorge l'intero edificio, anch'esso esplicitamente pignorato, risulta distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 40, particella 473, Ente Urbano di m<sup>2</sup> 890.

### **CONFINI**

L'edificio confina a nord est con il pubblico viale Aristotele, a sud est con ragioni BRIM srl, salvi altri, a sud ovest con edificio condominiale di diversi e con ragioni Golden Beach snc di Forti Ersilio & C., salvi altri ed a nord ovest con ragioni Berlati Barbara salvi altri.

### **PERTINENZA**

Piena Proprietà.

### **PROVENIENZA**

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

CAMBIO DI RAGIONE SOCIALE – Atto del 13 marzo 2017, a rogito del Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone, rep. 147196/32177 e trascritto alla Conservatoria di Forlì in data 22 marzo 2017 all'art. 2938. Mediante tale atto la società proprietaria dell'immobile, precedentemente denominata in altro modo, mutava la propria ragione sociale acquisendo quella attuale.

### **REGIME FISCALE**

Per l'immobile, essendo la proprietà una società, la vendita sarà da assoggettare a IVA in caso il cedente eserciti l'opzione per l'assoggettamento d'imposta, in caso contrario sarà esente e soggetta ad Imposta di Registro. Sarà cura degli interessati accertare con il Delegato alla Vendita il regime fiscale definitivo, prima della presentazione delle offerte.

### **CONFORMITA' AMMINISTRATIVA DEL BENE PIGNORATO**

Dalle ricerche effettuate presso i competenti uffici del comune di Cesenatico sono stati reperiti i precedenti autorizzativi relativamente all'immobile:

L'immobile viene costruito e successivamente manipolato con una serie di pratiche edilizie risalenti al periodo 1950-1980, che non è stato possibile reperire presso gli archivi comunali. Relativamente a questa fase è stata unicamente trovata una agibilità rilasciata nel 1991 prot. 1057 Bollettario 8/91. Questa resta, per quanto reperito l'unica attestazione di agibilità disponibile.

Successivamente, in data 2/2/2012 è stata depositata una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) relativa all'albergo. Il Comune con provvedimento del 24/9/2012 sospese la pratica ed i conseguenti lavori, richiedendo integrazioni e modifiche. La proprietà provvede al deposito di quanto richiesto ed in data 23/5/2013 il Comune revocò la sospensione, consentendo l'attivazione dei lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile.

Una successiva pratica di Subingresso in gestione della struttura alberghiera senza modifiche alla struttura edilizia è stata depositata al competente ufficio comunale in data 5/4/2019.

Non sono state reperite altre pratiche amministrative presso gli uffici comunali né risultano eseguite opere richiedenti ulteriori licenze, concessioni o autorizzazioni.

E' piuttosto complesso analizzare la regolarità edilizia dell'immobile di forma articolata e sviluppato su cinque piani; all'atto del sopralluogo si sono accertate difformità al piano terra ove, sia nella hall che nella sala da pranzo, la geometria interna delle pareti risulta modificata, con creazione di angolo bar nella hall e bagno spogliatoio tra la sala da pranzo e la cucina. Completamente difforme poi, sia per geometria della pareti, sia per utilizzo dei locali, il piano sottotetto, risultato adibito a camere per il personale. Agli altri piani le difformità riscontrate non sono significative. Sono presenti tettoie non autorizzate in corte. Le difformità rilevate, sarebbero tutte sanabili dal punto di vista della geometria del costruito/demolito in quanto riguardano opere interne al fabbricato, non sono invece assentibili le destinazioni d'uso assegnate ai locali di sottotetto per carenza intrinseca dei requisiti. Le tettoie esterne non sono sanabili nello stato in cui si trovano per ragioni costruttive e/o di distanza dai confini.

### **CONDIZIONI DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente locato con contratto di affitto d'azienda alla ditta "Onda srls" con sede a Imola (c.f. p.iva 03594521209). Il contratto, stipulato con sottoscrizione autenticata avanti al Notaio Alfredo D'Ausilio di Savignano sul Rubicone il 14/2/2017, è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate il 21/2/2017 al nr. 1409 serie 1T. Il contratto prevede una durata di anni otto e mesi 11 specificatamente risulta vigente dal 14/2/2017 fino a tutto il 13/1/2026, senza clausola di tacito rinnovo. E' prevista possibilità di sublocazione.

Di tale clausola la società affittuaria si è avvalsa, a sua volta locando l'immobile alla ditta "VILLAGGIO ACQUASIRIUS SRL" di Riccione (c.f.e p.iva 03895120404), con scrittura d'affitto d'azienda, autenticata sempre dal Notaio Alfredo D'Ausilio il 10 maggio 2017, contratto registrato il 19/5/2017 a Cesena al nr. 3651 serie 1T. Anche questo contratto di sublocazione prevedeva possibilità di ulteriore subaffitto, esercitata.

Infatti, con scrittura, sempre autenticata avanti al Notaio Alfredo D'Ausilio in data 30/6/2021 la società "VILLAGGIO ACQUASIRIUS SRL" locava l'immobile e l'azienda fino al 30 giugno 2022 con contratto è stato registrato a Cesena il 16/7/2021 al nr. 6353 Serie 1T.

Tale situazione risulta riscontrata dall'Agenzia delle Entrate di Cesena, come da certificazione assunta presso tale ente dal custode giudiziale IVG che ha trasmesso allo scrivente le copie degli atti citati.