



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

TRIBUNALE DI FORLÌ

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/2024 R.G. ES.

Avviso di vendita immobiliare delegata a professionista

1° esperimento

La Dott.ssa Emanuela Lupi, nominata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Forlì Dott. Danilo Maffa, con ordinanza emessa in data 12.12.2025, notificata il 12.12.2025, 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 N. 1 LOTTI 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 19/05/2026 alle ore 10.00** sul portale del gestore **EDICOM FINANCE SPA** che vi provvederà a mezzo del proprio portale per la gara virtuale, **www.garavirtuale.it** 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

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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 come indicato nella perizia, ed è così identificato e descritto:

Lotto Unico: Il complesso di beni immobili oggetto di stima è composto da: INTERA PROPRIETA' di fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel Ori" sito in Ponente di Cesenatico, Viale Giovanni Da Verrazzano n° 14 con area cortilizia pertinenziale in parte occupata da piscina e locali di servizio, il tutto identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7, Particella 450 sub. 1 (ex part. 450), Z.C. 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 10.571, (classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Cesenatico, al Foglio 7, Particella 450, Ente Urbano di mq. 1.026.

Stato: Occupato a seguito di Contratto di affitto d'azienda alberghiera denominata "Hotel Ori" redatto dal Notaio Vincenzo Minichini il 26/05/2020 registrato all'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/06/2020 Al n° 4088 Serie 1T, previsto per la durata di un anno con decorrenza dal 26/05/2020 e termine il 31/10/2020 tacitamente rinnovabile di anno in anno;

Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **Lotto Unico il prezzo base d'asta di € 908.000,00 (euro novecentoottomila/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 (**Euro 681.000,00**)

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..

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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.

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.*

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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*

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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: offertapvp.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

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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) 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'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ (è quindi valida l'offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base) ed il termine per il relativo pagamento, non superiore a 120 giorni (**termine che è perentorio, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale;** cfr. Cass. Civ. sez. III, 8 giugno 2022 n° 18421, e Cass. Civ. sez. III, 14 febbraio 2023 n° 4447, in parte motiva);
- j) l'importo versato a titolo di cauzione dell'importo minimo del 15% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuto in caso di decadenza dall'aggiudicazione;
- k) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla precedente lettera j);
- m) 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;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento.
- o) **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**

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

- p) **Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.**
- q) **Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.**
- r) **Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese, rilasciati non oltre 30 giorni prima il deposito dell'offerta, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.**

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;
- c) **procura di cui all'art. 12, comma 4, del DM 32/2015 . Ovvero quando l'offerta e' formulata da più persone (anche se coniuge e solo in caso di separazione dei beni) 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 redatta da un notaio o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato);**
- e) visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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 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 **TRIBUNALE DI FORLÌ, acceso presso la Banca BCC RAVENNATE FORLIVESE IMOLESE, codice IBAN IT12G0854213200000000753996** con causale "Es. 48/2024 cauzione Lotto Unico asta del _____".

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.**

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'eccedenza. In caso di decadenza

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

dall'aggiudicazione il G.E. dichiarerà la perdita della cauzione, che verrà incamerata dalla procedura a titolo di multa.

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 potrà procedere 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 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; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata** sino alle **ore 15 del giorno successivo**;

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— **STUDIO LUPI** —

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.

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

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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 **previa comunicazione delle agevolazioni fiscali, 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.

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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.Es., nel contratto di finanziamento stipulato dalla parte debitrice esecutata 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.

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

Il professionista delegato provvederà alla pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e di copia della perizia. 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, www.astalegale.net, www.asteanunci.it, nonché sul sito istituzionale del Tribunale.

Le medesime società provvederanno alla pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it o, in alternativa, sui portali www.casa.it, www.idealista.it e 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; 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;

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

- 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 che saranno cancellate a cura e spese della procedura, mentre non saranno cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali), anche ove fossero inopponibili;**
- 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'emissione del decreto di trasferimento l'immobile è ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, a richiesta dell'aggiudicatario e nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c., a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- 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,

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.it

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847



DOTT.SSA EMANUELA LUPI

— STUDIO LUPI —

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 Studio Dott.ssa Emanuela Lupi Tel. 0541/085553 dal Lunedì al Giovedì dalle 9.00 alle 12.30 oppure via mail a studioemanuelalupi@gmail.com** ;
- gli offerenti possono ottenere assistenza per la compilazione ed il deposito della offerta dai medesimi soggetti nonché dal Gestore incaricato della vendita, secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it ;
- **gli interessati alla visita dell'immobile possono effettuare la richiesta di visita dal Portale delle Vendite Pubbliche entro il 10° giorno lavorativo anteriore a quello fissato per le offerte.**
- Il custode incaricato è la Dott.ssa Lupi Emanuela Tel. 0541/085553 Mail: studioemanuelalupi@gmail.com
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito www.professionistidelegatific.it è scaricabile una pratica **GUIDA alla presentazione dell'offerta telematica** redatta a cura dell'Associazione dei Professionisti delegati del Tribunale di Forlì.

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

Forlì, 11/03/2026

Il Professionista delegato

Lupi Dott.ssa Emanuela

Sito web: www.studioemanuelalupi.it

Via della Repubblica 133, 47039 Savignano sul Rubicone (FC)

PEC: emanuelalupi@pec.it

P.IVA 03760620405

Tel: 0541 085553

Mail: studioemanuelalupi@gmail.com

C.F. LPUMNL78L56H294B

Cell: 327 093 2847

ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 48/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

*** LOTTO UNICO ***

UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Fabbricato ad uso albergo denominato "Hotel" sito in Ponente di Cesenatico, Viale Giovanni Da Verrazzano n° 14 con area cortilizia pertinenziale in parte occupata da piscina e locali di servizio compresa piscina interrata. L'albergo a tre stelle costruito nei primi anni '70 a circa 50 metri dal mare si compone di n° 27 camere doppie (autorizzate comunalmente) tutte dotate di w.c. e di balconcino e poi, successivamente alla costruzione originaria è stato oggetto di interventi edilizi per i quali sono stati rilasciati nel tempo titoli autorizzativi, (ultimo titolo edilizio risale al 2014)

L'immobile si eleva per 6 piani fuori terra oltre a piano interrato, eretto su terreno pertinenziale che ne costituisce il sedime e la corte di complessivi mq. 1026 catastali. Detta area cortilizia in parte è adibita a camminamenti pedonali e carrabili pavimentati in parte in autobloccanti ed in parte in materiale antigelivo da esterno con mosaici; in parte a zona parcheggio, in minima parte a zona verde con aiuole con piante di vario genere e essenza (palme, etc..) ed infine è occupata da piscina interrata.

1

In occasione del sopralluogo sono state accertate più camere da letto ricavate da un uso improprio di alcuni vani autorizzati ad altro uso. Nel dettaglio: al piano terra sono state accertate n°3 camere da letto ricavate impropriamente e senza autorizzazione al posto di vano cucina, soggiorno, pranzo come desumibile dalla ricostruzione degli elaborati grafici forniti dal Comune di Cesenatico; al piano primo sottostrada sono state accertate n° 3 camere da destinate al personale della struttura ricavate anch'esse senza titolo al posto di locali autorizzati a servizi e all'ultimo piano della struttura (quinto) invece sono state accertate n° 7 camere da letto autorizzate comunalmente come camere di servizio del personale e quindi non vendibili per attività turistico/alberghiera.

L'immobile ad uso albergo oltre a ospitare le camere per il pernottamento, al piano terra si compone di una luminosa hall-reception con zona bar, servizi igienici e piccolo locale ripostiglio/ufficio; al piano interrato da locali di servizio all'attività stessa come lavanderia, dispensa, ripostiglio e centrale termica; al piano primo un'ampia e luminosa sala da pranzo-colazione con angolo servizi igienici e una cucina con anch'essa propri servizi igienici e al piano quinto oltre a ospitare le camere di servizio del personale anch'esse tutte dotate di proprio servizio igienico sono posti locali di servizio dell'attività come vano tecnico per ascensore, guardaroba, etc..

In generale l'immobile necessita di interventi di manutenzione sia alle facciate esterne sia al suo interno. L'albergo non è dotato di locali e spazi per i portatori di handicap previsti dalla normativa per i luoghi privati di uso pubblico (stanze da letto e bagni).

Gli impianti (tutti) in generale necessitano di interventi di riammodernamento e/o adeguamento rispetto alle vigenti normative in materia.

L'immobile è in possesso del Certificato di Abitabilità.

L'immobile ad uso albergo è in possesso di Attestato di Prestazione Energetica n° 08868-747363-2025 del 16/10/2025 valido fino al 16/10/2035 dal quale si evince che l'alloggio residenziale rientra in classe energetica "B"

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

al **Catasto Fabbricati** del Comune di Cesenatico

al **Foglio 7**,

Particella 450 sub. 1 (ex part. 450), Z.C. 1, categoria D/2, Rendita Catastale €. 10.571, (classamento e rendita proposti d.m. 701/94)

Edificato su area, che fra coperta e scoperta pertinenziale risulta distinta al

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico,

al **Foglio 7**,

Particella 450, Ente Urbano di mq. 1.026

in capo alla ditta catastale eseguita **proprietaria per 1/1**

CONFINI

La proprietà immobiliare confina con Viale Giovanni Da Verrazzano; con la proprietà alberghiera (part. 393) di proprietà dei sigg.ri; con la proprietà alberghiera (part. 451 e 448) di proprietà della Soc.; con la proprietà alberghiera (part. 420) di proprietà della; salvo altri.

PERTINENZA

Intera proprietà

PROVENIENZA DEL BENE

-Con Atto di fusione di Società per incorporazione a rogito del Dott. Notaio del 27/12/2005 Rep. N° 6157 fra la Società e la, la Società si fondeva e si incorporava alla società eseguita la quale diveniva proprietaria fra gli altri, dell'intera proprietà dell'immobile ad uso albergo sito in Comune di Cesenatico e identificato al **Catasto Fabbricati** del medesimo

Comune al Foglio 7 Particella 426 e al Catasto Terreni al Foglio 7 Particella 450 di mq. 1.026.

Trascritto a Forlì il 29/12/2005 Art. 15.038.

NB: con variazione catastale del 28/06/2011 Pratica n° FO0120214 in atti dal 28/06/2011 la particella 426 al Catasto Fabbricati veniva soppressa allineandosi al Catasto Terreni e quindi diventando Particella 450.

- Con Atto di compravendita a rogito del Notaio del 29/10/2002 Rep. N° 91352/7188 la Società acquistava dai signori: per la quota di 3/6 di proprietà; per la quota di 1/6 di proprietà; per la quota di 1/6 di proprietà e Ori Angelo per la quota di 1/6 di proprietà, l'intera proprietà dell'immobile ad uso albergo identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico al Foglio 7 Particella 426.

Trascritto a Forlì il 07/11/2002 Art. 12.006.

NB: l'atto è stato oggetto di annotazione per accettazione tacita di eredità a rogito del Dott. Notaio del 29/10/2002 Rep. n° 91352 con il quale le sig.re accettavano l'eredità del defunto .. dal quale per successione avevano ereditato per le rispettive quote il bene venduto alla Società

Trascritto a Forlì il 03/01/2006 Art. 91.

REGIME FISCALE

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

SANATORIA DEL BENE LEGGE 47/85 E LEGGE 724/94

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesenatico è stata eseguita ricerca di atti amministrativi per la proprietà oggetto di procedura. L'ufficio preposto a seguito di ricerca interna negli archivi comunali forniva l'elenco degli atti amministrativi/autorizzativi che hanno riguardato la proprietà e tutta la documentazione ad essa relativa (titoli, elaborati grafici, etc...) salvo per alcune pratiche edilizie che forniva dichiarazione di non reperimento negli archivi comunali.

Nel dettaglio la proprietà immobiliare è stata oggetto dei seguenti titoli autorizzativi/abilitativi:

Licenza per lavori edili N° 132 del 09/03/1968

-Licenza per lavori Edili n° 132 del 1968 rilasciata dal Comune di Cesenatico per la costruzione di un edificio ad uso pensione in via Toscanelli di piani 5 più corpo tecnico e vani n° 40 più servizi.

Variante Edilizia Prot. n° 9784 del 01/12/69

-Variante Edilizia Prot. n° 9784 del 01/12/1969, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per la formazione del tetto e relativi servizi nel sottotetto.

Variante Edilizia Prot. n° 13337 del 27/12/1969

-Variante Edilizia Prot. n° 13337 del 27/12/1969, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per alcune modifiche al piano sala.

Variante Edilizia Prot. n° 1280 del 23/02/1970

-Variante Edilizia Prot. n° 1280 del 23/02/1970, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per formazione della cantina e chiusura parziale del portico.

Variante Edilizia Prot. n° 2079 del 09/03/1971

-Variante Edilizia Prot. n° 2079 del 09/03/1971, a Licenza Lavori n° 132/68, rilasciata dal Comune di Cesenatico per alcune modifiche al piano attico.

Decreto di Abitabilità Bolletta n° 18 del 10/01/1972

- Decreto di Abitabilità Bolletta n° 18 del 10/01/1972 rilasciato dal Comune di Cesenatico con il quale si dichiarava che la costruzione di cui alla Licenza 132/68 per i cui lavori iniziati il 14/02/1969 e terminati il 18/05/1970, era abitabile dal 10/01/1972 escluso cantina e sottotetto.

Concessione in Sanatoria n° 866 del 13/07/1990

-Concessione in Sanatoria n° 866 del 13/07/1990 rilasciata dal Comune di Cesenatico per opere in difformità alla Licenza Edilizia 132/68 e successive varianti, consistenti in: maggiore altezza interna e diversa sagoma della copertura al piano attico; aumento della superficie praticabile dei balconi al piano secondo, terzo e quarto; formazione di veranda in alluminio e vetri lato est del piano terra.

Autorizzazione n° 99 del 20/05/1986

-Autorizzazione Edilizia n° 99 del 20/05/1986 Prot. n° 7339/86 rilasciata dal Comune di Cesenatico per posa in opera di cisterna in c.a.v. per serbatoio di accumulo acqua potabile.

-Comunicazione di Inizio Lavori del 30/05/1986 Pg 11599.

-Comunicazione di Fine Lavori del 17/11/1986 PG 22787 con il quale si dichiarava che i lavori di cui all'Autorizzazione 99/86 erano ultimati il 10/07/1986

-Autorizzazione Edilizia in Variante del 27/08/1986 rilasciata dal Comune di Cesenatico come variante all'Autorizzazione Edilizia n° 99/86

Autorizzazione n° 204/1999

-Autorizzazione per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria n° 204/1999 del 15/06/1993 Prot. n° 9219 rilasciata dal Comune di Cesenatico per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria.

DIA PG 768 del 2006

-Denuncia di Inizio Attività PG 768 del 2006 per realizzazione di piscina in fabbricato ad uso hotel/albergo

NB: in merito a tale pratica edilizia l'Ufficio Edilizia Privata non ha prodotto alcuna documentazione poiché non reperita nell'archivio comunale e pertanto redigeva Dichiarazione di irreperibilità pratica

DIA PG 380 del 2010

-Denuncia di Inizio Attività PG 380 del 2010 per realizzazione di n° 1 vano tecnico e vano filtro e realizzazione di modifiche esterne all'area pertinenziale del fabbricato.

NB: in merito a tale pratica edilizia l'Ufficio Edilizia Privata non ha prodotto alcuna documentazione poiché non reperita nell'archivio comunale e pertanto redigeva Dichiarazione di irreperibilità pratica

Certificato di Agibilità n° 06/2013

Certificato di Agibilità n° 06/2013 del 08/03/2013 rilasciata dal Comune di Cesenatico, in riferimento alla CE in Sanatoria n° 866/1990 con la quale veniva autorizzato che l'immobile sia adibito all'uso albergo e che il medesimo fosse agibile dal giorno 08/03/2013 e nello specifico venivano dichiarati n° 7 vani accessori agibili al piano interrato; al piano terra n° 5 vani utili agibili e n° 8 vani accessori agibili; al piano primo n° 1 vano utile agibile; al piano secondo n° 1 vano agibile e n° 2 vani accessori agibili; al piano terzo n° 1 vano agibile e n° 2 vani accessori agibili e al piano lastrico solare n° 4 vani utili e n° 4 vani accessori agibili.

7

SCIA in Sanatoria n° 216 del 16/01/2014

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in Sanatoria n° 216 del 16/06/2014 Prot. n° 19435 depositata in Comune di Cesenatico per la trasformazione di locale lavanderia in w.c. e sgombero al piano attico dell'albergo.

Certificato di Agibilità n° 189/2014

Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità n° 189/2014 del 01/12/2014 in riferimento alla SCIA in Sanatoria n° 216/2014 con il quale il Comune di Cesenatico rilasciava il Certificato di Agibilità e Conformità edilizia per i locali di cui alla SCIA di riferimento e dichiarando nello specifico n° 2 vani accessori al piano sottotetto.

STATO DELLA PRATICA

Le pratiche edilizie sopra elencate riguardanti l'immobile oggetto di stima risultano "agli atti", concluse e archiviate.

DIFFORMITA' EDILIZIE

In occasione del sopralluogo dal raffronto degli elaborati grafici di progetto forniti e reperiti dall'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Cesenatico (eccezione degli elaborati allegati alla DIA 768/06 e DIA 380/2010 non reperiti in archivio comunale) sono state accertate delle difformità edilizie sia interne per spostamento di pareti e per creazione di n° 2 bagni al piano terra non autorizzati; sia esterne per la creazione di un ripostiglio in aderenza all'albergo realizzato senza titolo autorizzativo (abusivo).

Le difformità di cui sopra in base alla vigente normativa del Comune di Cesenatico sono in parte regolarizzabili con la presentazione di pratica edilizia in Sanatoria ed in parte non regolarizzabili pertanto da rimuovere.

Si renderà pertanto sostenere spese tecniche per presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per la demolizione del manufatto esterno abusivo non regolarizzabile,

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per la proprietà pignorata in questione.

In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec comunicava che per la proprietà oggetto di procedura e richiesta risulta registrato e in essere:

- un atto di variazione di contratto di affitto di azienda datato 02/10/2023, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cesena in data 02/11/2023 al n.1279, Serie 3.

Tale contratto, veniva redatto in variazione al Contratto di affitto d'azienda alberghiera denominata "....." redatto dal Notaio .. il

26/05/2020 registrato all’Agenzia delle Entrate di Cesena in data 12/06/2020 Al n° 4088 Serie 1T, fra i signori in qualità di legale rappresentante della Società esecutata e il Sig. in qualità di legale rappresentante della Società “...”, previsto per la durata di un anno con decorrenza dal 26/05/2020 e termine il 31/10/2020 tacitamente rinnovabile di anno in anno;

La variazione di contratto in essere prevedeva di comune accordo fra le parti di rideterminare il canone annuo di affitto per la sola annualità in corso in €. 95.000,00 oltre Iva nella misura di Legge prevista anziché €. 120.000,00 oltre Iva per difficoltà di pagamento del canone di affitto concordato da parte dell’affittuario.

Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo l’immobile ad uso albergo era in uso e nella disponibilità della Società “.....”, in virtù di contratto di affitto d’azienda registrato all’Agenzia delle Entrate di Cesena.

9

Valore locativo

Considerato il numero di camere, l’ubicazione, le dotazioni dell’albergo, lo stato manutentivo generalizzato dell’immobile che necessita di interventi di riammodernamento e di manutenzione, le attuali quotazioni degli affitti in zona per beni simili, considerata anche la breve durata dell’attività annuale (stagione estiva da Giugno a Ottobre) l’andamento turistico dell’ultimo anno e in generale le presenze turistiche registrate per la stagione estiva 2025 in tutta la riviera romagnola che ha registrato presenze prevalentemente durante il weekend mentre in periodo come Luglio scarsa presenza durante tutto il mese, si ritiene congruo per il solo immobile ad uso albergo e suoi servizi ad esso correlati, al netto di tutto il resto ricompreso nel contratto di affitto d’azienda (mobilio, attrezzature varie, stoviglie, etc...) si ritiene congruo un canone di affitto pari a €. 52.000,00 annui oltre IVA.

STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato **a corpo** e non misura,

- **Valore dell'intera proprietà**€.

Il Perito Stimatore

(Geom. Galassi Giampiero)