

**TRIBUNALE DI FORLÌ'**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

**(ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.)**

**II Esperimento di vendita**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 74/2024 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione:** Dott. Fabio Santoro

**Custode Giudiziario:** Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

**Delegato alla vendita:** Avv. Maddalena Degli Oddi (Tel. 0543/28502)

**Gestore della Vendita telematica:** ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

-----  
La sottoscritta Avv. Maddalena Degli Oddi, nominata dal G.E. Dott. Fabio Santoro con ordinanza emessa il 24-26/06/2025, 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 sui cespiti oggetto di esecuzione e i dati emergenti dai Pubblici Registri, nonché la titolarità degli stessi in capo al debitore esecutato;
- considerato che il precedente tentativo di vendita è andato deserto;
- ritenuto necessario fissare la vendita in unico lotto a corpo e non a misura, del compendio immobiliare pignorato;
- visti gli artt. 490, 570 e 591 bis 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 **4 marzo 2026 alle ore 15.00** sul portale del gestore Aste Giudiziarie In linea S.p.A. - [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) alle seguenti, specifiche e tassative condizioni.

**Descrizione del bene e identificazione del lotto.**

Il compendio pignorato, meglio descritto nella **perizia** redatta dall'esperto stimatore - che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla destinazione urbanistica risultante dal relativo certificato, ed alla situazione edilizia dei beni, inclusi i dati catastali ed i confini, e nell'**allegato "A"** accluso al presente avviso, e di cui costituisce parte integrante, è sito in Comune di Cesena (FC) - Loc. Torre del Moro/Diegaro, Via Emilia Ponente snc, ed è così identificato e descritto:

diritto di **piena proprietà** di terreno edificabile, sito in Comune di Cesena (FC) – loc. Torre del Moro/Diegaro, Via Emilia Ponente snc, all'interno di un contesto urbano di tipologia mista (residenziale/commerciale e produttivo/artigianale), dotato di tutti i servizi di primaria necessità.

Il terreno si estende per complessivi 32.435 mq. catastali, presenta una morfologia pianeggiante, non è urbanizzato, ed è accessibile dalla Via Emilia (SS9).

Il lotto, attualmente privo di costruzioni, fa parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale per la quale è prevista la costruzione di nuovi alloggi residenziali di varia tipologia e dimensioni. Trattasi di un terreno convenzionato, oggetto di scheda PUG denominata "*Area 05/04 - AT3 - Torre del Moro Via Emilia (area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale)*", soggetto a PUA di iniziativa privata approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Cesena in data 18/09/2008 con delibera n. 135, e disciplinato da Convenzione Urbanistica a favore del Comune di Cesena stipulata con atto ricevuto dal Notaio dott. Ciro Graziano Seripa in data 10/07/2009 – rep. n. 3865 – racc. n. 2257, registrato a Cesena il 31/07/2009 al n. 3075 serie 1T e trascritto a Forlì il 3/08/2009 al n. 8864 reg. part., successivamente modificata ed integrata in data 20/09/2010 (atto ricevuto dal Notaio dott. Ciro Graziano Seripa in data 20/09/2010 – rep. n. 5323 – racc. n. 3248, registrato a Cesena il 20/10/2010 al n. 9064 serie 1T e trascritto a Forlì il 21/10/2010 al n. 10933 reg. part.), e in data 16/10/2012 (atto ricevuto dal Notaio dott. Ciro Graziano Seripa in data 16/10/2012 – rep. n. 7392 – racc. n. 4607, e trascritto a Forlì il 15/11/2012 al n. 11284 reg. part.).

L'edificazione sul terreno può essere indipendente ed autonoma, così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, il tutto come indicato nella Convenzione Edilizia, nelle tavole di progetto e documenti facenti parte del PUA approvato.

Per quanto attiene più dettagliatamente alle licenze, provvedimenti autorizzativi, tipologia urbanistica, servitù, convenzioni urbanistiche ed edilizie, vincoli, condizione e situazione del compendio immobiliare descritto, si rimanda a quanto indicato nell'elaborato peritale dell'esperto stimatore; in ogni caso, con invito ai potenziali acquirenti a compiere tutte le verifiche ed aggiornamenti tecnici del caso, presso enti e sedi competenti, con l'ausilio di propri professionisti di fiducia.

Il tutto censito al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena:

**Foglio 93, Particella 1047**, seminativo, cl. 2, ha 3 are 24 ca 35, R.D. € 310,91, R.A. € 209,39.

Stato: libero.

La vendita del terreno è soggetta a I.V.A.

## Prezzo base ed aumento minimo.

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

- **lotto unico: € 459.000,00 (euro quattrocentocinquantanovemila/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 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 12,00 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:*

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- la descrizione del bene;*
- l'indicazione del referente della procedura;*
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*
- 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: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 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; 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;
- d) procura speciale 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 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) ricevuta di pagamento dell'imposta di bollo, effettuato in via telematica;
- h) 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 **quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, deve essere effettuato esclusivamente con **bonifico** sul conto corrente intestato a **"TRIBUNALE DI FORLI"**, acceso presso La BCC Ravennate Forlivese e Imolese Soc. Coop. - Filiale Forlì C.so della Repubblica, codice IBAN: **IT85S0854213200000000752382** con causale **"R.G.Es. n. 74/2022 - cauzione lotto unico - asta del 4/03/2026"**.

Il **versamento della cauzione** dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accreditto abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda**, al fine di consentire la verifica del buon fine dell'accreditto sul conto della procedura. Qualora il giorno

fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrata la presenza dell'accrédito 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 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 (cinque) 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 dogliananza da parte di alcuno.

### **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, si procederà all'aggiudicazione.

Se l'unica offerta 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'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte, 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 più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, che avrà **durata sino alle ore 15,00 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).

Nella vendita non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione. In caso di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia trova applicazione la previsione di cui all'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

#### **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.

#### **Istanze di assegnazione.**

Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione a norma dell'art. 589 c.p.c. per il caso in cui la vendita non abbia luogo. In tal caso, il professionista delegato procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed in assenza di gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stato inferiore al valore d'asta;
- d) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti - il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

#### **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.

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 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 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](http://www.astegiudiziarie.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.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](http://www.immobiliare.it) e 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 e con le caratteristiche indicate 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 (invitando 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 D.M. 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 franco e 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 esonerà 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, salvo esonero da parte dell'aggiudicatario, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, nei tempi e con le modalità di cui all'art. 560 c.p.c.; è fatta salva la possibilità di liberazione anticipata nelle ipotesi di cui all'art. 560, comma 2, c.p.c.;
- il prezzo base, per ciascun lotto, è fissato nell'ordinanza di vendita, con le successive riduzioni operate dal delegato - in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti - in misura pari al 25% rispetto al precedente prezzo base d'asta, salvo il caso in cui il bene da porre in vendita abbia un valore uguale o inferiore ad Euro 15.000,00; in tal caso, il delegato non fisserà un ulteriore tentativo di vendita e rimetterà le parti innanzi al G.Es.;
- 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 delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando lo studio legale del professionista delegato al seguente recapito telefonico 0543/28502, ovvero al seguente indirizzo di posta elettronica: [maddalenadeglioddi@gmail.com](mailto:maddalenadeglioddi@gmail.com);



- 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.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- gli interessati possono chiedere al custode Avv. Maddalena Degli Oddi di poter visionare gratuitamente l'immobile mediante richiesta sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "Prenota visita immobile", entro il 10° giorno anteriore a quello fissato per le offerte;
- nella sezione "DOCUMENTI" del sito [www.professionistidelegatfc.it](http://www.professionistidelegatfc.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, li 29 dicembre 2025.

Il Professionista delegato  
Avv. Maddalena Degli Oddi



# ALLEGATO "A"

N° 1

RG. ES N° 74/2024

TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'

## PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

### PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* LOTTO UNICO \*

**UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

Apezzamento di terreno edificabile convenzionato, non urbanizzato, ad uso residenziale di complessivi mq. 32.435 catastali, facente parte di un'area di trasformazione residenziale denominata 05/04-AT3, ubicato in Comune di Cesena, località Torre del Moro-Diegaro, via Emilia Ponente snc

E' ubicato lungo la S.S. Emilia n° 9 -Emilia di Ponente in località Diegaro all'estrema periferia del Comprensorio Comunale di Cesena in direzione Forlì. Ha un andamento piano-altrimetrico di tipo pianeggiante con un lieve degrado verso nord.

La proprietà ha attualmente accesso dalla via Emilia che costituisce l'asta principale di accesso per mezzo di un vialetto. In futuro, a lottizzazione ultimata, invece l'accesso al terreno, come desumibile dalle tavole di Progetto allegate e facenti parte del Piano Attuativo di Iniziativa Privata Area 05/04 AT3 prevede una immissione dalla vis Emilia e ad essa perpendicolare, ed una distribuzione secondaria interna con percorsi a loro volta perpendicolare all'asse di cui sopra.

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it)  
[PEC.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:PEC.giampiero.galassi@geopec.it)

Il contesto edilizio-urbanistico circostante è di tipologia mista (residenziale-commerciale e produttivo/artigianale). La zona è facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici sia con mezzi privati essendo servita da arterie stradali di medio-grandi importanza in buono stato manutentivo e conservativo (il terreno ha accesso dalla Via Emilia).

La circoscrizione urbana è dotata di tutti i servizi di primaria necessità.

Alla data del sopralluogo il terreno si presenta completamente inerbito con erba medica per foraggio e erba spontanea.

E' privo di recinzioni e/o altre delimitazioni che identifichino con esattezza il limite della proprietà (terreno) rispetto alle proprietà adiacente, salvo per un tratto in confine con il fabbricato ex colonico insistente sulla particella 36 ove è presente una recinzione in paletti in ferro e rete metallica, e, sul tratto in confine con la strada (via Emilia), ove è delimitato di fatto dalla strada stessa.

L'accesso attuale al terreno avviene da un vialetto sterrato che consente l'accesso al fabbricato identificato catastalmente con la particella 36 di altra proprietà.

Su tale vialetto, come da costituzione e indicazione in atto di compravendita Art. 8865 del 03/08/2009, è costituita servitù gratuita perpetua, di passaggio pedonale e carrabile, con ogni mezzo al fine di accedere al fabbricato sopra menzionato (part. 36). Tale servitù come indicato nello stesso atto potrà essere esercitata esclusivamente su una striscia di terreno della larghezza costante di ml. 5,00 circa compresa nella consistenza rappresentata dal mappale 1047 (terreno oggetto di procedura).

Si intende precisare che per tale servitù è stato eseguito e trascritto anche apposito atto Art. 8866 del 03/08/2009

#### DESCRIZIONE DELLA POSSIBILITA' EDIFICATORIA

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it)  
Pec: [giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

Il terreno pignorato fa di un'area di trasformazione a destinazione residenziale per il quale è prevista la costruzione di nuovi alloggi residenziali di varia tipologia e dimensioni.

Si tratta di un terreno convenzionato e oggetto di scheda PUG denominata 05/04-AT3 "Torre del Moro via Emilia (area di cintura a destinazione prevalentemente residenziale) soggetto a PUA approvato dal Consiglio Comunale del Comune di Cesena in data 18/09/2008 con Delibera n° 135 a cui poi è seguita sottoscrizione di Convenzione Urbanistica in data 03/08/2009 successivamente oggetto di modifiche.

L'edificabilità complessiva del terreno è pari a 7.886 di Superficie Utile Lorda (SUL) interamente ad uso residenziale.

Come da PUA, secondo lo schema e le indicazioni di Piano, la SUL complessiva realizzabile è suddivisa in numerosi edifici di modeste proporzioni.

E nello specifico:

- \* n° 2 gruppi di edifici piccoli da 2 blocchi;
- \* n° 2 gruppi di edifici piccoli da 3 blocchi;
- \* n° 2 gruppi di edifici grandi da 2 blocchi;
- \* n° 1 un unico edificio grande

Preme puntuallizzare che l'edificazione sul terreno può essere indipendente ed autonoma, così come anche le opere di urbanizzazione sia primaria, sia secondaria, oltre a tutte le opere, cessioni, il tutto come da indicazioni, limitazioni e altro indicato nella Convenzione Edilizia, nelle tavole di progetto e documenti facenti parte del PUA approvato.

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Al Catasto Terreni del Comune di Cesena

al Foglio 93,

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it)  
Pec: giampiero.galassi@geopec.it

**CONFINI**

Il terreno confina con la via Emilia Ponente; con il terreno (part. 115) di proprietà dei sigg.ri .....; con il terreno (part. 1048) di proprietà dei sigg.ri .....; con il fabbricato colonico e relativa area cortilizia (part. 36) di proprietà dei sigg.ri .....; con il terreno (part. 1042) di proprietà del Comune di Cesena; con l'area cortilizia condominiale dell'immobile edificato sulla part. 114; salvo altri.

**PERTINENZA**

Intera proprietà

**PROVENIENZA DEL BENE**

Atto di compravendita del 10/07/2009 Rep. n° 3866/2258 con il quale la società esecutata acquistava l'intera proprietà del terreno edificabile convenzionato, identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047.

Trascritto a Forlì il 03/08/2009 Art. 8.865.

**REGIME FISCALE**

La vendita dei beni è soggetta a IVA.

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

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Cesena in data 16/01/2025 Protocollo n° 0006455/2025 risulta che il terreno ha una destinazione edificabile ad uso residenziale.

Precisamente nel Certificato di Destinazione Urbanistica viene attestato che nel PUG vigente ai sensi della L.R. 24/2017, approvato con Delibera di C.C. n. 2 del 16/02/2023 e pubblicato sul BURERT il 15/03/202 il terreno ha la seguente destinazione urbanistica: Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG- Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@fgfstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@fgfstudiotecnico.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:Pec.giampiero.galassi@geopec.it)

data di assunzione del PUG (art. 4.14) delle norme di PUG e, inoltre, è soggetto ai seguenti vincoli e alle classificazioni non tematizzate nello strumento urbanistico comunale:- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili - M-P2: Alluvioni poco frequenti (Titolo II - PAI-PGRA) (art. 2.1) delle norme di PUG- Rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA- Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG.

*Vengono indicati Vincoli derivanti dalla pianificazione: sono riportati i vincoli desunti dalle tavole T1, Ap, V1, V2, V3, V4,V5, RIR, elaborati costitutivi del PUG. Infrastrutture a rete. Sono riportate le fasce di rispetto stradale e cimiteriale desunte alla tavola V 6.4. Per le infrastrutture elettriche, desunte dalla tavola V6.2, sono riportati gli impianti radio tv e di telefonia mobile, le stazioni e le reti elettriche e relative DPA. Per le reti di distribuzione idrica e del gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della SNAM.*

*Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivanti dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalle società proprietarie, occorre fare riferimento alle stesse società in merito alle fasce di rispetto ed alle servitù. Oltre alle reti locali, non sono riportate le reti di depurazione delle acque della tavola V 6.1. Il CDU non può essere esaustivo di tutte le reti esistenti sul territorio data la loro notevole ramificazione rilevabile solo localmente in fase di progettazione degli interventi sul territorio. Nelle aree interessate da Piani Urbanistici Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati del previgente strumento urbanistico (PRG 2000) resta valido quanto stabilito dalla convenzione urbanistica stipulata fino alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017. Piano Speciale Preliminare. Per le aree soggette alle norme di salvaguardia artt. 7.1.4, 7.1.4.1, 7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli*

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@fgfstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@fgfstudiotecnico.it)  
Pec:giampiero.galassi@geopec.it

interventi sulle situazioni di dissesto idrogeologico, ai sensi dell'art.20 octies comma 2, lett. c), del DL 1.6.2023 n.61, convertito, con modificazioni, nella L. 31.7.2023 n.100, approvato con Determina del Commissario Straordinario alla Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia-Romagna, Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n.82

Presso il Settore Governo del Territorio Servizio Attuazione Urbanistica del Comune di Cesena è stato eseguito accesso agli atti amministrativi al fine di reperire la documentazione presentata per l'Area di Trasformazione 05/04 AT3, estrapolando il Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di Iniziativa Privata presentato dai signori ..... in data 18/09/2006 con Pratica Edilizia n° 299 PGN 33164 comprensivo di tutti gli elaborati del Piano Attuativo approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 135 del 18/09/2008 con allegato lo schema di convenzione. Sono stati altresì richiesti tutti gli elaborati che costituiscono il PUA, quali: TAVOLA 1 Impianto urbanistico e mappa catastale, TAVOLA 2 Stato di fatto e rilievo area , TAVOLA 3 Progetto: planimetria, TAVOLA 4 Progetto: tipologie edilizie , TAVOLA 5a Progetto sezioni stradali, TAVOLA 5b Progetto profili longitudinali ,TAVOLA 6 Progetto aree da cedere , TAVOLA 7 Progetto: - permeabilità e verde, TAVOLA 7a Integrazione per opera di mitigazione acustica , TAVOLA 8 Planivolumetrico, TAVOLA 9a Fattibilità pista ciclabile, TAVOLA 9b Fattibilità pista ciclabile documentazione fotografica e relazione, TAVOLA 10a Planimetria rete idrica, gas e impianto irriguo, TAVOLA 10b Planimetria tubazioni fibre ottiche, TAVOLA 11 Planimetria energia elettrica , TAVOLA 12a Planimetria pubblica illuminazione – linee, TAVOLA 12b Planimetria pubblica illuminazione - disposizione Pali, TAVOLA 13 Planimetria rete Telecom, TAVOLA 14a Planimetria fogne bianche, TAVOLA 14b Profili longitudinali rete fogne bianche, TAVOLA 15a Planimetria rete fogne nere, TAVOLA 15b Profili rete fogne nere,

---

-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it)  
[Pec giampiero.galassi@geopec.it](mailto:giampiero.galassi@geopec.it)

TAVOLA 16 Schema riassuntivo delle reti, TAVOLA 17 Planimetria area rotonda, TAVOLA 18 Opere da realizzare fuori comparto, TAVOLA 19 Sezione e profili area rotonda ,TAVOLA 20 Planimetria area rotonda - rete fognature bianche nere , TAVOLA 21 Planimetria area rotonda - rete Telecom ed energia elettrica, TAVOLA 22 Planimetria area rotonda - rete idrica, gas e impianto irriguo, TAVOLA 23a Planimetria area rotonda - pubblica illuminazione Linee, TAVOLA 23b Planimetria area rotonda - pubblica illuminazione disposizione pali, R/1 Relazione tecnica con invarianza idraulica, R/2 Norme tecniche, R/3 Documentazione fotografica, R/5 Relazione geologica-geotecnica con asseverazione, R/6 Relazione previsionale di impatto acustico ed integrazione , R/7 Computo metrico estimativo, R/8 Relazione pubblica illuminazione, R/9 Relazione calcolo fogne bianche, R/10 Relazione calcolo fogne nere.

Presso l'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Cesena è stato eseguita ricerca a nome della Società ....

Dalla ricerca è emerso che per il terreno è stato rilasciato dal Comune di Cesena alla Società ..... Permesso di Costruire n° 209 del 23/11/2012 Prot. Gen. N° 83208/2015 Pratica 23/Prat/2010 per la realizzazione di opere di urbanizzazione nel PUA 05/04 AT3 e fuori comparto in Località Diegaro, via Emilia Ponente.

\*\* in data 27/01/2023 Prot. n° 13258 del 27/01/2023 la Società ..... ha presentato nuova Domanda di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione nel PUA 05/04 AT3 poiché il Permesso 209/2012 risultava scaduto. Per tale richiesta, alla data della presente relazione il Permesso di Costruire non risulta essere ancora stato rilasciato poiché per lo stesso sia da parte del Comune di Cesena sia da Servizi terzi (Consorzio, Enel, etc..) sono state richieste delle integrazioni che a tutt'oggi non sono mai state depositate e prodotte. I termini della

**ASTE GIUDIZIARIE®** conferma di servizi pertanto risultano sospesi fino alla completa integrazione della documentazione richiesta.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Presso l'Agenzia delle Entrate di Forlì in data 02/12/2024 è stata effettuata richiesta per la verifica di eventuali contratti di locazione e/o altro genere registrati per le porzioni immobiliari in questione. In risposta l'Agenzia delle Entrate a mezzo pec del 03/12/2024 comunicava che per il terreno non sono registrati contratti di locazione e/o altro tipo.

### Stato occupazionale

Alla data del sopralluogo, il terreno era inerbito ed era nella disponibilità della Società Esecutata.

### Valore locativo

Considerate le dimensioni del terreno; il fatto che sul terreno non sono presenti fonti di approvvigionamento idrico per l'irrigazione, l'attuale stato d'uso (inerbito con erba medica e erba spontanea) e le quotazioni di affitti di terreni nella frazione urbana di Diegaro-Torre del Moro e dintorni, il canone di affitto mensile da ritenersi congruo è pari a €. 50,00, per un canone di affitto annuo pari a €. 600,00

### STIMA DEL BENE

Il valore del bene stimato a corpo e non misura,

- Valore dell'intera proprietà ..... €.

Il Perito Stimatore



-Geom. Galassi Giampiero-  
Via Giordano Bruno n° 160-Cesena (FC)  
Tel 0547-1932300  
Mail: [giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it](mailto:giampiero.galassi@gfgstudiotecnico.it)  
[Pec.giampiero.galassi@geopec.it](mailto:pec.giampiero.galassi@geopec.it)