

TRIBUNALE DI FORLÌ
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE delle ESECUZIONI: Dott. FABIO SANTORO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 74/2024

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED])

contro

[REDACTED]
[REDACTED]

1

AGGIORNAMENTO DI RELAZIONE PERITALE
GIA' AGLI ATTI

Custode Giudiziale: Avv.to Maddalena Degli Oddi

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



Il sottoscritto Galassi geom. Giampiero, nato a Cesena il 09/02/1979, con studio in Cesena Via Giordano Bruno n° 160, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Forlì - Cesena al n°2009, nella sua Veste di Perito Stimatore incaricato nella procedura esecutiva in questione, facendo seguito alla richiesta dell'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Santoro Fabio a ***“..depositare aggiornamento di perizia edificatoria all'esito della scadenza del PUA e l'eventuale rinnovo dello stesso, indicando la eventuale nuova destinazione del bene pignorato ed il conseguente valore di mercato”***, con la presente espone il suo operato.

- Operazioni svolte

Per adempiere e rispondere esaurientemente alle richieste impartitegli lo scrivente ha provveduto a:

- richiedere Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato per il terreno oggetto di procedura;
- interloquire con il Responsabile dell'Ufficio di Piano Associato del Comune di Cesena Dott.ssa Raffaella Mazzotti

-Premessa

Lo scrivente a seguito di nomina come Perito Stimatore nella procedura oggetto della presente relazione riguardante un appezzamento di terreno ubicato in Comune di Cesena distinto al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047, in data 19/05/2025 depositava l'elaborato peritale di stima.

Successivamente al deposito della perizia, in data 25/03/2026 perveniva dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Dott. Santoro Fabio richiesta di aggiornamento di perizia concernente la potenzialità edificatoria all'esito della

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



scadenza del PUA e l'eventuale rinnovo dello stesso, indicando la eventuale nuova destinazione del bene pignorato ed il conseguente valore di mercato.

oooooooooooo

-Risposta al quesito

Prima di procedere a rispondere a quanto richiesto dall'Ill.mo Giudice si intende precisare che, successivamente all'avvenuto deposito dell'elaborato peritale iniziale avvenuto in data 19/05/2025, il giorno 28/02/2026 è stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 49 la Legge 26/2026 di conversione del D.L. 200/2025 (decreto Milleproroghe 2026). Il provvedimento cambia scadenze e termini legislativi relativi a progetti, incarichi e adempimenti normativi e fiscali, con ricadute su diversi settori, tra cui edilizia, tributi, sanità, istruzione e infrastrutture.

Relativamente al settore dell'edilizia, Il D.L. 200/2025 prevede una proroga extra di 48 mesi dei termini di avvio e chiusura lavori di permessi di costruire, SCIA, autorizzazioni paesaggistiche e provvedimenti ambientali rilasciati o formati entro la fine del 2025. Tale rinnovo riguarda anche convenzioni edilizie di lottizzazioni e di atti collegati.

Quanto sopra è la base della risposta del quesito sottoposto che verrà di seguito espressa, dal momento che appare chiaro che la scadenza dei termini per l'attuazione del PUA indicato nella mia precedente relazione e relativa Convenzione Urbanistica è stata prorogata, portando la scadenza/validità per l'attuazione del Piano, come comunicato dalla Responsabile dell'Ufficio di Piano Associato del Comune di Cesena Dott.ssa Raffaella Mazzotti, al 10/07/2029.

In base a quanto indicato e avvenuto decreto milleproroghe 2026, pertanto resta invariato tutto quanto indicato nella mia precedente relazione già agli atti, sia in termini di destinazione del bene pignorato,

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



destinazione, potenzialità edificatoria e valore.

Per quanto riguarda la destinazione del terreno, a tutt'oggi, è uguale a quella indicata nella perizia già agli atti, come attestato dal CDU aggiornato richiesto presso l'Ufficio Pianificazione del Comune di Cesena Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato e rilasciato in data 22/04/2026 ([All.to "1"](#)).

In tale CDU infatti si indica che il terreno identificato al Catasto Terreni del Comune di Cesena al Foglio 93 Particella 1047 ha la seguente destinazione urbanistica "Territorio Urbanizzato (art. 1.2) delle norme di PUG- Aree con piani/progetti 'IN CORSO' alla 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, rete di distribuzione dell'energia elettrica (DPA-Distanza di Prima Approssimazione) (D.M. 29/05/2008) (art. 2.1) delle norme di PUG; condotte Gas locali (quarta, settima specie) 2.1 delle norme di PUG; Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura RSP-Pericolosità M-P2- Adozione Variante al PAI po con Deliberazione del CIP n° 13 del 18/12/2025; Aree allagabili del Reticolo Secondario di Pianura SRP dentro Territorio Urbanizzato-Pericolosità M-P2-Adozione Variante al PAI Po con Deliberazione del CIP n° 13 del 18/12/2025".

oooooooo

-Conclusioni

Il lotto di terreno oggetto di procedura è un terreno edificabile convenzionato, non urbanizzato, ad uso residenziale di complessivi mq. 32.435 catastali,

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



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, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 93 Particella 1047.

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, la cui validità è stata prorogata sino al 10/07/2029 in virtù del Decreto Milleproroghe 2026 (Legge 26/2026 di conversione del D.L. 200/2025)

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

Il valore del terreno viene confermato nella misura determinata nella precedente relazione agli atti pari a €. 613.000,00, dal momento che il terreno non ha subito alcuna modificazione rilevante né di edificabilità, destinazione, etc..

Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte il mandato ricevuto rassegna la presente relazione, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Cesena, lì 09/09/2026

Il Perito Stimatore



COLLEGIO GEOMETRI
geom. Galassi Giampiero
Il Perito Stimatore
2026
Geom. Galassi Giampiero

Allegati:

All.to 1 – Certificato di Destinazione Urbanistica aggiornato al 22/04/2026

