TRIBUNALE CIVILE DI FORLI'
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 44/2025
"OIKOS INVEST S.R.L."
GIUDICE DELEGATO: dottoressa MARIA CECILIA BRANCA
CURATORE: dottor ANTONIO GAIANI

Il Curatore **dottor ANTONIO GAIANI** con studio in Bologna, Via Dante n. 34:
- vista la documentazione peritale depositata nel fascicolo della procedura;
- vista l'approvazione del Programma di Liquidazione da parte del Giudice Delegato in data 29 aprile 2026 con "*Riserva di autorizzare i singoli atti liquidatori in conformità al programma approvato*";
- vista l'istanza di autorizzazione alla vendita degli immobili costituenti il Lotto 2 Imm., il Lotto 3 Imm. e il Lotto 4 Imm. sottoscritta in data 26 ottobre 2026 dal Curatore stesso;
- vista l'autorizzazione alla vendita ex art. 213 VI comma C.C.I.I. del Giudice Delegato dottoressa Maria Cecilia BRANCA in data 27 ottobre 2026;

dispone la vendita degli immobili costituenti il Lotto 2 Imm., il Lotto 3 Imm. e il Lotto 4 Imm. compendio della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

15 DICEMBRE 2026
per il Lotto 2 Imm. ad ore 10.30
per il Lotto 3 Imm. ad ore 10.40
per il Lotto 4 Imm. ad ore 10.50

stabilendo le seguenti modalità e condizioni.
La vendita si terrà presso la *sede del **Tribunale di Forlì, Via Lazzaretto n. 1**, in apposita sala*.
La alienazione dei beni immobili oggetto della procedura indicata in epigrafe, in deroga alle modalità di vendita telematica previste dal quarto comma dell'art. 216 del C.C.I.I., in quanto ritenute "*pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura*", avverrà secondo le modalità di vendita senza incanto disciplinata dagli artt. 534 bis e 570 c.p.c. e seguenti in quanto compatibili. In particolare:
1) all'esito della aggiudicazione definitiva, il trasferimento avverrà mediante atto pubblico da rogarsi dal Notaio scelto dal Curatore che allo stato è stato individuato nella persona del dottor Roberto MOSCATIELLO, Notaio in Bologna. Gli oneri notarili e le spese dovuti per il perfezionamento del trasferimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario.

2) Il prezzo base d'asta dei singoli Lotti messi in vendita, come risulta dalla relazione peritale del geometra Roberto ZANELLA e dalla Istanza di autorizzazione alla vendita debitamente autorizzata dal Giudice Delegato, è il seguente:

Per il Lotto 2 Imm., il prezzo base d'asta è di Euro 321.595,99
Per il Lotto 3 Imm., il prezzo base d'asta è di Euro 228.700,21
Per il Lotto 4 Imm., il prezzo base d'asta è di Euro 263.730,55

Il prezzo di aggiudicazione del bene NON è comprensivo degli oneri notarili e delle spese, dovuti interamente dall'aggiudicatario per il perfezionamento del trasferimento dell'immobile.
3) Le offerte in aumento non potranno essere inferiori a:

- Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zerozero)

4) ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA
4.1 - Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere, oltre al versamento degli oneri fiscali calcolati sul prezzo di aggiudicazione, ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento dei beni stessi ed in particolare alla loro registrazione, trascrizione e volturazione, o nei casi previsti la registrazione nel registro delle imprese. **Sarà a carico della procedura la purgazione dei gravami esistenti sui beni oggetto di vendita in ossequio del contenuto normativo dell'art. 217, II comma, C.C.I.I.**. A tal riguardo si precisa che, a tutto il giorno **6 (sei) novembre 2026 (duemilaventisei)** i beni in oggetto risultano liberi da formalità pregiudizievoli, ad eccezione dei gravami già esistenti così come indicati nella certificazione notarile redatta dal dottor Roberto MOSCATIELLO, Notaio in Bologna, e depositata nel fascicolo della procedura.
4.2 - Ogni offerente, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla partecipazione vendita, dovrà depositare **entro le ore 12:00 dell'ultimo giorno non festivo precedente quello della vendita**, presso lo **Studio del Curatore dottor Antonio GAIANI, sito in Bologna, Via Dante, n. 34**, unitamente all'istanza in bollo di partecipazione all'asta, la ricevuta di effettuato pagamento sul Conto Corrente bancario

intestato a "Liquidazione Giudiziale di OIKOS INVEST S.r.l."
accesso presso LA CASSA DI RAVENNA S.P.A Filiale di Cesenatico (FC),
Via Comandini n. 3/4,
IBAN: IT11A0627024000CC0190337250
di una somma pari al 10% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione

4.3 - Si rende noto che i beni oggetto dei lotti messi in vendita saranno soggetti a tassa di registro o ad Iva, a seconda del regime fiscale vigente all'atto di trasferimento ed in base alle condizioni fiscali soggettive dell'aggiudicatario.
4.4 - L'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, entro le ore 12,00 del giorno antecedente alla data fissata per la gara presso lo studio del Curatore, dotata del bollo di legge, e dovrà riportare:

- se l'offerente è persona fisica: il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata ovvero quello di e-mail ordinaria se non in possesso del primo, un recapito telefonico; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto; copia del documento del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta o documento equipollente per i soggetti esteri, se sussistente;

- se l'offerente è una società: la denominazione, il codice fiscale, la partita IVA, le generalità del legale rappresentante e l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato di iscrizione della C.C.I.A.A. di riferimento o, ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, documentazione avente analogo valore certificativo e giuridico; copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta o documento equipollente per i soggetti esteri, se sussistente;
- l'importo versato a titolo di cauzione, con allegazione della ricevuta di effettuato versamento sul Conto Corrente bancario intestato a "Procedura di Liquidazione Giudiziale OIKOS INVEST s.r.l..", acceso presso Cassa di Ravenna, Filiale di Cesenatico (FC), Via Comandini n. 3/4; la ricevuta di versamento dovrà riportare la causale "Procedura competitiva OIKOS INVEST S.r.l. in Liquidazione Giudiziale n. 44/2025", i dati significativi e necessari per identificare che l'operazione è stata effettuata nonché l'Iban del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma. Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro la giornata lavorativa precedente il termine fissato per presentare la domanda, al fine di consentire la verifica del buon esito dell'accredito sul conto della procedura. In caso di mancata aggiudicazione all'esito di una gara con plurimi offerenti, l'importo cauzionale, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, senza la corresponsione di interessi, mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione;
- l'indicazione della procedura concorsuale come segue: "Liquidazione Giudiziale OIKOS INVEST S.r.l. n. 44/2025 Tribunale di Forlì, referente della procedura Curatore dottor Antonio GAIANI;
- l'indicazione del prezzo offerto;
- la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto dei lotti posti in vendita e di avere preso accurata visione degli stessi nonché di tutta la documentazione depositata nel fascicolo della procedura.

4.5 - L'aggiudicatario dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio in Forlì ai sensi dell'art. 582 c.p.c. ovvero indicare un indirizzo di posta elettronica certificata risultante dai pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale; in mancanza le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì.

4.6 - I documenti inseriti nella busta contenente l'offerta dovranno essere, a pena di esclusione dal procedimento competitivo, redatti in lingua italiana e dovranno essere altresì sottoscritti con firma autenticata da un Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza, con esclusione della ricevuta di bonifico del deposito cauzionale infruttifero, del certificato camerale ordinario aggiornato, o della documentazione analoga ove si tratti di società avente sede ubicata al di fuori del territorio della Repubblica italiana, nonché del codice fiscale e della partita IVA.

4.7 - In applicazione degli artt. 1401 e seguenti c.c. sono ammesse offerte presentate per persona da nominare. Pena l'inammissibilità, la dichiarazione di nomina dovrà aversi entro e non oltre 3 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva del lotto oggetto di vendita.

4.8 - Alla partecipazione alla gara sarà ammesso esclusivamente l'offerente, ovvero il legale rappresentante qualora si tratti di società o il soggetto dotato di apposita procura speciale (conferita con atto pubblico redatto da Notaio italiano che procederà a verificare i poteri di rappresentanza) idonea a rappresentare il partecipante e comunque un solo soggetto per ciascun partecipante, salvo la facoltà di farsi assistere da uno o più legali, ovvero da un interprete per un soggetto straniero.

4.9 - L'apertura delle buste contenenti le offerte e l'esame delle stesse si avrà presso il Tribunale Civile di Forlì, Via Lazzaretto n. 1 Forlì, alla data che verrà indicata dal Curatore nel presente avviso di vendita; all'esame delle offerte potranno partecipare tutti i soggetti che hanno presentato regolare e valida offerta**. In presenza di unica offerta valida** il relativo Lotto sarà aggiudicato all'unico offerente. **Qualora vi siano più offerte ritenute valide** si procederà ad una gara tra i partecipanti. Nell'ipotesi che vi siano più offerte uguali e valide e nessuno degli offerenti intenda partecipare alla gara, il relativo Lotto sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta. In caso di mancata presenza all'asta dell'offerente il bene verrà aggiudicato egualmente, all'unico offerente o all'offerente che ha presentato l'offerta con il prezzo più alto, configurandosi l'offerta stessa come proposta irrevocabile d'acquisto.

4.10 - Si precisa, che in applicazione dell'art. 216 comma 7 C.C.I.I. **saranno ritenute valide le offerte che, prevedano un valore inferiore a quello suindicato e attribuito dal geometra Roberto ZANELLA in misura non superiore al 25%**.

4.11 - Si precisa, inoltre, che sono ritenuti compatibili e applicabili gli artt. 585, comma 1° e 587 c.p.c. per quanto attiene al mancato adempimento dell'aggiudicatario al versamento del prezzo o al rispetto delle modalità di versamento indicate con il presente provvedimento, ivi comprese le spese e tutte le obbligazioni ulteriori espressamente previste o conseguenti all'aggiudicazione del Lotto.

4.12 - L'aggiudicatario, **nel termine di 30 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà depositare il residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, mediante bonifico bancario sul conto corrente sopraindicato intestato alla Procedura di Liquidazione Giudiziale "OIKOS INVEST s.r.l." e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo studio del Curatore sito in Bologna, Via Dante n. 34.

4.13 - Il **verbale di gara non avrà valore di contratto**, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del trasferimento di ogni singolo Lotto che avverrà, come indicato, dopo l'integrale pagamento del prezzo, mediante stipula di atto pubblico nella data indicata dal Curatore innanzi al Notaio da questi individuato nella persona del dottor Roberto MOSCATIELLO, Notaio in Bologna.

4.14 - Quanto alla pubblicità in funzione della vendita, come previsto dall'art. 216 C.C.I.I., si prevede che

il Curatore provveda:

a) all'inserimento dell'avviso di vendita sul **sito internet del Tribunale di Forlì**;

b) alla pubblicazione dello stesso avviso di vendita sul **Portale delle Vendite Pubbliche** secondo le modalità previste dal Ministero di Giustizia e pubblicate sul relativo sito istituzionale;

d) alla pubblicazione dello stesso avviso di vendita **su altri siti dedicati, ovvero quotidiani anche locali che eventualmente il Curatore identificherà come utili ai fini pubblicitari**.

4.15 - Il Curatore deve inoltre provvedere:

- Al controllo di trascrizioni ostative alla certezza della vendita coattiva, in quanto estranee all'effetto purgativo di cui all'art. 217, II comma, C.C.I.I..
- All'effettuazione della vendita, nel giorno, nell'ora e nel luogo di udienza da lui stabiliti e di cui al presente avviso di vendita ex art. 567 c.p.c., con le modalità di cui agli artt. 570 e ss. c.p.c..
- A una valutazione comparativa in ordine alle offerte ricevute che risulteranno – secondo il suo insindacabile giudizio- ritenute conformi a quanto previsto dal presente decreto e dal bando. Le offerte dovranno essere valutate sulla base dell'unico parametro di comparabilità costituito dal maggior prezzo offerto e l'aggiudicazione, anche all'esito della gara tra più offerte presentate con i rilanci minimi sopra indicati, avverrà sulla base del maggior prezzo offerto.
- A dare tempestivo avviso al Giudice Delegato, del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 del c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c..
- A informare immediatamente il Giudice Delegato, dell'esito negativo della vendita.

- A depositare copia del verbale della vendita nel fascicolo della Liquidazione Giudiziale.
- A indicare, effettuato il versamento del prezzo ai sensi dell'art 585 c.p.c., il Notaio incaricato della redazione dell'atto di trasferimento, i cui onorari, saranno a carico dell'aggiudicatario.

4.16 - Il Notaio indicato per la redazione dell'atto di trasferimento dovrà eseguire le formalità di registrazione, trascrizione dell'atto di trasferimento, la comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59 del 1978 ed a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti alla vendita (a titolo esemplificativo e non esaustivo, pignoramenti immobiliari, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento successivi al pignoramento) sulla base di una copia autentica del decreto di purgazione ex art. 217 II co. C.C.I.I..

4.17 - L'asta verrà tenuta presso Il Tribunale Civile di Forlì in apposita sala sita in Via Lazzaretto n. 1, e vi parteciperanno tutti gli offerenti che si sono manifestati interessati all'acquisto dei beni.

4.18 - Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla vendita rivolgersi al **Curatore** della procedura di Liquidazione Giudiziale dottor **Antonio GAIANI** con studio in **Via Dante n. 34, Bologna tel. 051/235486**.

5) Si rende altresì noto:

- Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano 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;

- Che 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. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di ogni e qualsiasi componente del Lotto 1 Imm. anche se occulti e comunque non evidenziati all'interno della relazione peritale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Pertanto, ad ulteriore specificazione, sia la Procedura che Oikos Invest S.r.l. non assumono alcuna garanzia né responsabilità.

L'aggiudicatario, pertanto e in via generale, rinunzia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura e/o per qualsiasi ragione o titolo, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa finalizzata al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura, gli organi di questa e Oikos Invest S.r.l. da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi, difetti o minusvalenze del compendio immobiliare.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

(come da relazione peritale con stima immobiliare agli atti della procedura redatta in data 8 ottobre 2026)

LOTTO 2 Imm. corrispondente al LOTTO PRIMO (Villetta "A") della perizia stimativa

Piena ed esclusiva proprietà di una villetta con tipologia a schiera, **in corso di costruzione**, attualmente allo stato grezzo avanzato, con annessa area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, posta in **Comune di Cesenatico (FC), Via Curiel n. 7/A**, con sviluppo ai piani interrato, terra e primo (sottotetto).
Confini (come indicati in perizia): Via Curiel, altra proprietà "Oikos Invest S.r.l.", proprietà Balestri Claudio, salvo altri.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:
- **foglio 30, mappale 564 sub 2 e mappale 563 graffati tra loro**, VIA EUGENIO CURIEL n. 7, P-S1-T-1, categoria F/3.

L'area di sedime e la corte di pertinenza sono distinte al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:
- **foglio 30, mappale 563**, Ente Urbano di mq 1.403.

LOTTO 3 Imm. corrispondente al LOTTO SECONDO (Villetta "B") della perizia stimativa

Piena ed esclusiva proprietà di una villetta con tipologia a schiera, **in corso di costruzione**, attualmente allo stato grezzo avanzato, con annessa area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, posta in **Comune di Cesenatico (FC), Via Curiel n. 7/B**, con sviluppo ai piani interrato, terra e primo (sottotetto).
Confini (come indicati in perizia): Via Curiel, altra proprietà "Oikos Invest S.r.l.", proprietà Pasolini, salvo altri.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:
- **foglio 30, mappale 564 sub 1**, VIA EUGENIO CURIEL n. 7/A, P-S1-T-1, categoria F/3.

L'area di sedime e la corte di pertinenza sono distinte al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:
- **foglio 30, mappale 564**, Ente Urbano di mq 1.068.

LOTTO 4 Imm. corrispondente al LOTTO PRIMO (Villetta "C") della perizia stimativa

Piena ed esclusiva proprietà di una villetta con tipologia a schiera, **in corso di costruzione**, attualmente allo stato grezzo avanzato, con annessa area cortiliva pertinenziale in proprietà esclusiva, posta in **Comune di Cesenatico (FC), Via Curiel n. 7/C**, con sviluppo ai piani interrato, terra e primo (sottotetto).
Confini (come indicati in perizia): Via Curiel, altra proprietà "Oikos Invest S.r.l.", proprietà Balestri Graziella, salvo altri.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:
- **foglio 30, mappale 565**, VIA EUGENIO CURIEL n. 7/B, P-S1-T-1, categoria F/3.

L'area di sedime e la corte di pertinenza sono distinte al Catasto Terreni del medesimo Comune come segue:
- **foglio 30, mappale 565**, Ente Urbano di mq 1.493.

****

DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I LOTTI OGGETTO DI VENDITA

CONFORMITA' CATASTALE

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore nella perizia di stima depositata agli attio della procedura, "*Trattandosi di beni in corso di costruzione, non sono presenti planimetrie rappresentative delle singole unità. I beni risultano rappresentati in un unico elaborato planimetrico completi di elenco subalterni*".

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI

Ogni singola unità immobiliare viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, a corpo e non a misura, con le relative aderenze, accessioni e pertinenze, usi e comunioni, servitù attive e passive se ed in quanto legalmente esistenti, anche laddove risultanti dallo stato condominiale, e come posseduto, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti e condizioni risultanti dal titolo di provenienza che qui si intende integralmente richiamato, e dalla perizia estimativa effettuata dal perito stimatore, depositata nel fascicolo della procedura, alla quale si rinvia per una descrizione più analitica della consistenza dell'immobile sopra descritto.
In particolare, quanto ai vincoli o oneri, anche di natura condominiale, come evidenziato in perizia dal perito stimatore "*Trattasi di villette a schiera indipendenti, per le quali non risultano vincoli di natura condominiale, con la sola eccezione per le villette di cui al lotto primo e secondo, poiché una piccola porzione dell'unità del lotto primo, si trova in proiezione con una piccola porzione immobiliare del lotto secondo. Al riguardo si rimanda alla rappresentazione grafica dei subalterni*".

NORMATIVA URBANISTICA:

Come attestato dal perito stimatore geometra Roberto ZANELLA per l'intero complesso edilizio di cui fanno parte le tre villette oggetto di vendita agli atti del Comune di Cesenatico (FC) risultano rilasciati e/o presentati i seguenti titoli abilitativi:
- Permesso di Costruire n. 123 del 02/08/2005;
- D.I.A. di variante in corso d'opera al P.d. C. di cui sopra, n. 426 del 04/06/2008;
- D.I.A. n. 492 del 02/07/2008 di completamento lavori del P.d.C. di cui sopra, relativo alle opere interne di completamento delle villette, con relazione tecnica allegata con l'elenco delle opere da completare;
- D.I.A. n. 143 del 25/02/2009 per la costruzione di recinzione;
- D.I.A. n. 480 del 29/12/2010, variante in corso d'opera alla D.I.A. n. 143/2009;
- D.I.A. n. 849 del 29/12/2010, (Piano casa) relativo alla villetta via Curiel, 7, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;
- D.I.A. n. 841 del 29/12/2010, (Piano casa) relativo alla villetta di via Curiel, 7/a, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;
- D.I.A. n. 842 del 29/12/20210, (Piano casa) relativo alla villetta via Curiel, n. 7/b, per l'intervento di ampliamento/sopraelevazione (Art. 53 L.R. n. 6/2009) in riferimento al P.d.C. n. 123/2005 e successiva variante D.I.A. n. 426/2008;
- D.I.A. n. 370 del 07/11/2014 di completamento al P.d.C. e successive varianti D.I.A. nn. 416/2008 e 492/2008.

Come espressamente evidenziato in perizia dall'estimatore geometra Roberto ZANELLA, si riporta testualmente quanto segue:
A) "***Pratica scaduta. Il proseguimento dei lavori a completamento è subordinato a nuovo titolo abilitativo per le opere ancora da eseguire ed all'eventuale aggiornamento del contributo di costruzione per le parti non ancora eseguite***".
B) "*Essendo lo stato dei lavori al grezzo risulta difficile individuare eventuali opere non conformi. Al momento si segnala la presenza sul tetto di un numero di lucernai superiore a quelli indicati in progetto. Si evidenzia che la complessa materia in continua evoluzione non permette una valutazione precisa delle pratiche necessarie per il completamento senza la presentazione di una richiesta di esame preventivo. Resta comunque il fatto che il Permesso di Costruire è scaduto* ***ed il proseguimento dei lavori a completamento è subordinato a nuovo titolo abilitativo***".

C) "*Il complesso immobiliare è stato realizzato con P. di C. in zona agricola privata, per cui non si può considerare edilizia pubblica convenzionata*".
D) "*Al momento non è presente alcuna Certificazione Energetica, essendo il fabbricato al grezzo*".
E) "*L'immobile rientrante in ciascun lotto è identificato nella Categoria F/3 al Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico (Opere in corso d'opera), si dovrà procedere con l'accatastamento al termine dei lavori*". A tal riguardo si precisa che sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere all'accatastamento al termine dei lavori.
Si precisa, da ultimo, che tutte le eventuali **difformità dovranno essere regolarizzate a cura e spese dell'aggiudicatario**.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:
Trattasi di villette a tipologia a schiera in corso di costruzione.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:
Come espressamente evidenziato nella relazione peritale trattasi di: "*Immobili che al momento del sopralluogo versavano in stato di abbandono*".

Bologna, lì 9 novembre 2026

IL CURATORE
dottor **ANTONIO GAIANI**

