**ASSOCIAZIONE NOTAI PER LE ESECUZIONI IMMOBILIARI**
**Tribunale di Forlì - Piazza Beccaria n. 1 - FORLI'**
**Tel. 0543/20059 - Fax: 0543/376378**
**e mail: esecuzioninotai@gmail.com - pec: assonotaiimmobiliari@pec.it**

**TRIBUNALE DI FORLI'**

**AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI**

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

**Esecuzione immobiliare n. 103/2025 R.G.Es.**

**Giudice dell'Esecuzione**: Dott. Danilo Maffa

**Custode Giudiziario**: I.V.G. FORLI' SRL (Tel. 0543/473480)

**Delegato alla vendita**: Dott. Maurizio Pierantoni (Tel. 0543/20059)

**Gestore della Vendita telematica**: EDICOM FINANCE S.R.L.

*********

Si dà pubblico avviso che nell'esecuzione immobiliare intestata è stata disposta dal Giudice dell'Esecuzione la vendita senza incanto con modalità telematica cosiddetta asincrona, alle condizioni di seguito riportate, del compendio immobiliare pignorato, con delega delle relative operazioni, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., al sottoscritto Dott. Maurizio Pierantoni, notaio con sede a Cesena (FC), iscritto presso il Collegio dei distretti notarili riuniti di Forlì e Rimini.

L'immobile pignorato viene posto in vendita in un unico lotto, a corpo e non a misura, nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta, unitamente alla situazione urbanistica ed edilizia del bene, così come dallo stesso perito ivi accertata ed attestata: si riporta in calce estratto della consulenza peritale da far parte integrante del presente avviso; 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.

## LOTTO UNICO

**Piena proprietà** di appezzamento di terreno sito in Comune di **Cesena (FC)**, località Case Castagnoli con accesso da via Madonna dell'Olivo, facente parte di un'area di trasformazione a destinazione residenziale denominata P.U.A. AT3-AT5 con convenzione edilizia (scadenza del P.U.A. in data 19 gennaio 2029, come da relazione peritale), della superficie catastale complessiva di mq. 27.556, riportato nel **Catasto Terreni** del Comune di Cesena, sezione Cesena, come segue:

al **foglio 170** con le seguenti particelle:

- **P.lla 25**, seminativo, cl. 03, mq. 588, R.D. Euro 3,80, R.A. Euro 3,04;
- **P.lla 26**, seminativo, cl. 03, mq. 74, R.D. Euro 0,48, R.A. Euro 0,38

al **foglio 171** con le seguenti particelle:

- **P.lla 5**, seminativo, cl. 03, mq. 8.537, R.D. euro 53,97, R.A. euro 44,09;
- **P.lla 69**, seminativo, cl. 03, mq. 1.152, R.D. Euro 7,28, R.A. Euro 5,95;
- **P.lla 70**, seminativo, cl. 03, mq. 2.024, R.D. Euro 12,80, R.A. Euro 10,45;
- **P.lla 169**, seminativo, cl. 03, mq. 1.047, R.D. Euro 6,62, R.A. Euro 5,41;
- **P.lla 1674** (ex 71), seminativo, cl. 03, mq. 8.316, R.D. Euro 52,57, R.A. Euro 42,95;
- **P.lla 1675** (ex 71), seminativo, cl. 03, mq. 575, R.D. Euro 3,64, R.A. Euro 2,97;
- **P.lla 1676** (ex 71), seminativo, cl. 03, mq. 503, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 2,60;
- **P.lla 1677** (ex 72), seminativo, cl. 03, mq. 3.750, R.D. Euro 23,71, R.A. Euro 19,37;
- **P.lla 1678** (ex 72), seminativo, cl. 03, mq. 503, R.D. Euro 3,18, R.A. Euro 2,60;
- **P.lla 1679** (ex 72), seminativo, cl. 03, mq. 487, R.D. Euro 3,08, R.A. Euro 2,52.

L'immobile confina con strada Provinciale Emilia, con particelle 132, 1661 e 1662, con particelle 1635 e 174, con particella 160, con particella 2 e con via Madonna dell'Olivo, salvo altri.

Nella relazione peritale è evidenziato che, trattandosi di terreno soggetto a PUA in scadenza, si consiglia un esame al dettaglio dei documenti Tecnici Amministrativi con gli atti e le relative scadenze.

Per il terreno in oggetto, su richiesta del Perito Estimatore, il Comune di Cesena ha rilasciato il certificato di destinazione urbanistica in data 3 novembre 2025.

Trattandosi di appezzamento di terreno ricompreso in un piano di urbanizzazione, risulta il seguente titolo edilizio, relativo alle opere di urbanizzazione: Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Cesena n. 15 del 25 agosto 2023, Pratica 37/PAES/2018 per opere di urbanizzazione primaria del PUA 08/01 AT3-AT5, 1° stralcio di Case Castagnoli.

L'immobile risulta libero da cose e persone, nella disponibilità del Custode.

Per quanto concerne il regime fiscale, durante la vigenza del P.U.A. la vendita è soggetta ad IVA.

*********

Per effetto della delega, si precisa che tutte le attività di cui agli artt. 571 e segg. c.p.c. saranno eseguite dal professionista delegato, il quale all'uopo

**AVVISA**

che il giorno **19 GENNAIO 2027 alle h. 09.15** tramite la piattaforma di "EDICOM FINANCE S.r.l." (www.garavirtuale.it), si procederà - previo esame delle offerte telematiche pervenute - alla **vendita senza incanto con modalità telematica asincrona** del predetto bene di cui al lotto unico oggetto di esecuzione, alle seguenti tassative condizioni:

**PREZZO BASE DELLA VENDITA:**

• Euro 960.750,00 (novecentosessantamilasettecentocinquanta/00);

**OFFERTA MINIMA:**

• Euro 720.565,00 (settecentoventimilacinquecentosessantacinque/00), pari al 75% del prezzo base;

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:**

• Euro 5.000,00 (cinquemila/00) per ogni rilancio.

**DETERMINA**

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della vendita:

**DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA**

***Soggetti ammessi al deposito delle offerte***

• Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., chiunque, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge esclusi dalla vendita, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) munito di procura, anche a norma dell'articolo 579, ultimo comma c.p.c. (offerta per persona da nominare). Offerte depositate da altri soggetti saranno dichiarate inammissibili.

***Modalità di presentazione dell'offerta***

• Le offerte di acquisto potranno essere presentate esclusivamente in via telematica, in conformità a quanto stabilito dal D.M. 32/2015, artt. 12 e segg., e depositate, **entro le ore 12 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per il loro esame**, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche").

• Il file dell'offerta telematica che sarà generato al termine della procedura di compilazione (che non dovrà essere alterato, né aperto, pena l'invalidazione del file e dell'offerta stessa) dovrà essere inviato all'apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**[1].

• L'offerente, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), utilizzando l'apposito servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta. A tal proposito, il professionista delegato, qualora riscontri il mancato versamento dell'imposta di bollo digitale, 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 detratto dal

[1] **Si avverte che non è sufficiente il solo inserimento dell'offerta tramite il portale ministeriale, dovendo poi l'offerta essere spedita all'indirizzo *PEC* sopra indicato**.

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.

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

• Il professionista delegato provvederà a dichiarare inefficaci o inammissibili le offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di delega e nel presente avviso.

***Deposito cauzionale***

• L'offerente è tenuto al versamento, a titolo di **cauzione**, di un importo **pari almeno al quindici per cento (15%) del prezzo offerto**, che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

• L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve essere versato unicamente mediante bonifico bancario sul c/c della procedura aperto presso La BCC ravennate, forlivese e imolese Soc. Coop. - Filiale di Forlì, intestato a "**PROC. ESEC. IMM. R.G.ES. 103/2025 TRIBUNALE DI FORLI'**" al seguente IBAN: **IT61M0854213200000000763731**; nella domanda dovrà essere indicato il numero di CRO dell'operazione[2]. Il bonifico, con causale "**Procedura esecutiva n. 103/2025 R.G.Es. lotto unico - versamento cauzione**", 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, onde consentire la verifica del buon fine dell'accredito sul conto della procedura.

• Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile[3].

• In caso di mancata aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, saranno restituite agli offerenti non aggiudicatari a mezzo bonifico bancario sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, i cui estremi dovranno già essere indicati nell'offerta di acquisto.

***Contenuto dell'offerta**:*

[2] Nel caso in cui nell'attestazione di avvenuto pagamento venga indicato come codice identificativo della transazione il c.d. codice TRN (o codice similare) composto da 30 caratteri alfanumerici, il CRO è normalmente identificato dalle 11 cifre presenti a partire dal 6° fino al 16° carattere del TRN. Non dovranno comunque essere indicati caratteri diversi da numeri o inseriti spazi, caratteri speciali o trattini.

[3] Al fine di rispettare il suddetto requisito di ammissibilità, si invitano gli interessati alla presentazione dell'offerta ad eseguire il bonifico inerente la cauzione con congruo anticipo.

• L’offerta di acquisto è irrevocabile e deve riassuntivamente contenere, anche ad integrazione di quanto previsto dal citato Decreto, i seguenti dati, 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) i dati identificativi dell'offerente (non sarà possibile intestare l’immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l’offerta), 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’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 ¼ (è quindi valida l’offerta che indichi un prezzo pari o superiore al 75% del prezzo base), e 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, 08/06/2022 n. 18421 e Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 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 e 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 presente regolamento.

• 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.

• Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

• Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere presentata dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

• Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica, dovrà essere allegata visura o certificato del registro delle imprese 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, tutti *in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi)*:

**a)** attestazione di bonifico comprovante il versamento della cauzione (necessario, a tutela dell'offerente, per permettere il tempestivo abbinamento con l'offerta decrittata);

**b)** documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni (in mancanza l'offerta dovrà essere considerata inefficace); qualora l'offerente sia minore di età o incapace, copia del documento di identità e del codice fiscale anche del soggetto che agisce in suo nome e della relativa autorizzazione; qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. resa nella forma della scrittura privata autenticata; dalla dichiarazione dovrà risultare la natura del patrimonio personale del coniuge assegnatario che verrà utilizzata per il pagamento del prezzo;

**c)** procura rilasciata dagli altri offerenti (quando l'offerta è formulata da più persone) al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure al soggetto che sottoscrive l'offerta con firma digitale. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata;

**d)** procura speciale o copia autentica della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di 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 avere preso completa visione dell'avviso di vendita e della perizia di stima e di essere edotto sui contenuti di tali documenti;

**g)** ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica.

All’esito della verifica sull’ammissibilità delle offerte, ***il professionista procede alla deliberazione sulle offerte stesse con le seguenti modalità:***

In caso di offerta unica

Qualora in uno qualsiasi degli esperimenti di vendita sia stata proposta un'unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta.

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 tempestiva e rituale 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 ammissibili, subito dopo la deliberazione sulle stesse il delegato provvederà ad avviare la gara telematica tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. con la **modalità asincrona** di seguito disciplinata, pronunciando l’aggiudicazione a favore del migliore offerente a meno che il prezzo offerto all’esito sia inferiore al valore dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione; ovvero, in difetto di offerte in aumento, ad aggiudicare l’immobile al migliore offerente (da individuarsi, in subordine, secondo: 1. il maggior prezzo offerto; 2. la maggior cauzione prestata; 3. il minor tempo indicato per il versamento del prezzo; 4. la priorità temporale di deposito dell’offerta), a meno che il relativo prezzo sia inferiore al valore dell’immobile stabilito nell’avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione.

***Svolgimento della gara telematica asincrona***

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte ed esaminate nel giorno e nell’ora indicati nell’avviso di vendita, alla presenza eventuale in collegamento da remoto - previa autorizzazione del Giudice o del delegato alla vendita - delle parti, dei loro avvocati, dei creditori iscritti non intervenuti, dei comproprietari non esecutati; eventuali ritardi sui tempi indicati non costituiscono causa di invalidità delle operazioni e motivo di doglianza da parte di alcuno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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'acquisito del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà immediatamente a gara sull'offerta più alta, che avrà durata sino alle ore 15:00 del giorno successivo a quello di apertura della gara stessa, facendo attenzione che questo non ricada di sabato o in giorni festivi; 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 la vendita 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà prontamente restituita mediante bonifico sul conto corrente dal quale era stata inviata.

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 verranno 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.

***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 all'unico offerente o al maggior offerente per l'ipotesi di mancata adesione alla gara anche qualora questi non si colleghi alla piattaforma del gestore per partecipare alla gara.

***Offerta per persona da nominare (art. 583 c.p.c.)***

• Nell'ipotesi in cui il procuratore legale (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 l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

***Istanze di assegnazione (artt. 589 e 590 c.p.c.)***

• 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 (art. 590-bis c.p.c.)***

• 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 difetto, 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 pagamento del prezzo dovrà avvenire entro e non oltre 120 giorni

dalla data dell'aggiudicazione o entro il minor termine dichiarato dall'offerente (*termini perentori, non prorogabili e non soggetti a sospensione nel periodo feriale*); si precisa che, in caso di gara, il termine perentorio per il pagamento sarà di 120 giorni anche nel caso in cui l'offerente, divenuto aggiudicatario, avesse depositato offerta contenente l'indicazione di un tempo di pagamento inferiore.

• Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

• Qualora il prezzo ricavato dalla successiva vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

• La somma depositata a titolo di cauzione verrà utilizzata per il pagamento delle imposte e tasse relative al trasferimento dell'immobile, dei bolli e diritti per le copie conformi del decreto di trasferimento e della quota del compenso del professionista liquidato ai sensi del D.M. 15 ottobre 2015 n. 227, con restituzione, all'esito, dell'eventuale eccedenza. 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, con la precisazione che ai fini di cui all'art. 1193 c.c. qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento ed alle altre voci di spesa sopra indicate e, quindi, al residuo prezzo (*cfr. Cass. Civ. Sez. III, 14/02/2023 n. 4447*).

• Non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità, in quanto non corrispondente alle esigenze di celerità del processo ed agli interessi delle parti processuali ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita.

• Per poter usufruire delle agevolazioni e benefici fiscali previsti dalla normativa vigente in materia di cessione di beni immobili, è necessario che, unitamente alla distinta di bonifico attestante l'avvenuto versamento del prezzo, l'aggiudicatario depositi in originale, presso la Segreteria dell'Associazione Notai per le Esecuzioni Immobiliari (piano secondo, stanza 260), anche le relative dichiarazioni a fini fiscali nonché le dichiarazioni rese a norma del D.P.R. 445/2000, corredate da copia del documento d'identità.

• Nel termine fissato per il versamento del prezzo, il novellato art. 585 u.c. c.p.c. prevede che, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - è tenuto a consegnare al professionista

delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231 (*ovvero informazioni e dichiarazioni previste dalla vigente normativa in materia di antiriciclaggio).*

• L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disp. att. c.c., in solido con l'esecutato, sarà tenuto a corrispondere le eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso e quelle relative all'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento; pertanto, sono esclusi i "riporti" degli esercizi precedenti, il cui pagamento può essere richiesto esclusivamente al precedente proprietario dell'immobile.

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

• Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del prezzo, ad un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario; in tal caso, lo stesso dovrà darne comunicazione al professionista delegato mediante invio di copia del contratto di mutuo munita di ricevuta di registrazione, in quanto nel decreto di trasferimento dovranno inserirsi gli estremi di tale atto.

***Facoltà di subentro nel finanziamento contratto dal debitore***

• L'aggiudicatario o l'assegnatario, ai sensi dell'art. 41, 5° comma del D.Lgs. 385/1993, 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***

• La pubblicità inerente la vendita verrà eseguita, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., tramite pubblicazione:

- a cura del professionista delegato, dell'ordinanza di vendita, unitamente all'avviso di vendita e alla perizia almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte sul "Portale delle Vendite Pubbliche";

- a cura del gestore della vendita telematica ed almeno 45 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, della suddetta documentazione sui siti www.astegiudiziarie.it; www.astalegale.net e www.asteannunci.it e sul sito internet del Tribunale di Forlì: www.tribunale.forli.giustizia.it; nonché pubblicazione dell'avviso di vendita e del corredo fotografico sul sito commerciale www.immobiliare.it (laddove il costo per la pubblicità relativa a ciascun lotto sia contenuta nei limiti di Euro 50,00 + IVA) e sui portali www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it.

*********

**Il professionista delegato**

richiamata l'ordinanza di delega agli atti della procedura e oggetto di pubblicazione, per assicurare

trasparenza e completezza delle informazioni al pubblico dei potenziali offerenti,

**rende noto quanto segue:**

• gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella perizia redatta dall'esperto stimatore, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta;

• la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive e condizioni citate nel titolo di provenienza; la vendita è a corpo e non a misura, con la precisazione che 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: 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 già tenuto conto nella valutazione dei beni, applicando una riduzione del valore;

• per quel che riguarda la regolarità edilizia ed urbanistica dei fabbricati si richiamano sempre le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto; in ogni caso, 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;

• 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'ordinanza di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale 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 incombente;

• il compendio immobiliare viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni di pignoramenti nonché eventuali sequestri conservativi e sentenze dichiarative di fallimento, la cui cancellazione sarà espressamente ordinata con il decreto di trasferimento e verrà eseguita a cura e spese della procedura esecutiva, con la precisazione che non saranno invece cancellate eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, sequestri penali), anche ove inopponibili;

• la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto;

• la proprietà, il possesso, il godimento del cespite e, in genere, ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto saranno a favore e a carico dell'aggiudicatario a far data dall'emissione del decreto di trasferimento conseguente al versamento integrale del prezzo di aggiudicazione e di ogni altro onere inerente la vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Notaio delegato;

• qualora il compendio sia ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà attuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura;

• 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.;

• laddove i beni siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905 n. 646 ovvero D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs. 10 settembre 1993 n. 385, su specifica richiesta dell'Istituto di Credito ex art. 41, 4° comma, D.Lgs. 385/1993 ed esclusi i casi in cui vi sia stato il subentro della Curatela del fallimento dell'esecutato, il notaio delegato provvederà al versamento al creditore fondiario, anche prima del riparto, della somma allo stesso spettante, previa precisazione del credito da parte del creditore fondiario e previa apposita autorizzazione del giudice, a fronte di istanza nella quale il professionista delegato dovrà indicare la somma stimata necessaria per il pagamento delle spese di procedura a carico della massa;

• per tutto quanto ivi non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge;

**AVVERTE**

• in base al disposto di cui all'art. 624 bis c.p.c., su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, il Giudice dell'Esecuzione può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto. Qualora non sia stata proposta istanza o essa non sia stata accolta, in base al disposto dell'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 dell'art. 571 c.p.c.;

**INFORMA**

• gli offerenti che possono ottenere delucidazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica contattando sia la Segreteria dell'Associazione Notai delegati alla vendita al seguente

recapito telefonico: 0543/20059, dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00, sia l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI FORLI' (Tel. 0543/473480), nominato Custode Giudiziario dei beni pignorati in sostituzione di parte debitrice;

• gli offerenti che, per quanto riguarda la compilazione ed il deposito dell'offerta, possono ricevere assistenza dal gestore incaricato della vendita "EDICOM FINANCE S.r.l.", secondo quanto indicato nel relativo portale www.garavirtuale.it;

• gli interessati all'acquisto che l'immobile potrà essere visionato fino a 10 giorni prima di quello fissato per le offerte, previa richiesta al Custode I.V.G. Forlì da effettuarsi mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" (PVP) all'indirizzo https://pvp.giustizia.it/pvp, selezionando l'inserzione relativa alla presente vendita e quindi l'apposita funzione denominata "*Prenota visita immobile*".

**********

Le modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti necessari ai fini della sua ammissibilità, le modalità di trasmissione della predetta offerta, il deposito e la trasmissione della stessa al gestore per la vendita telematica devono essere effettuati nel rispetto degli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, qui di seguito integralmente riportati:

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

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

*a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*

*b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*

*c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;*

*d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*

*e) la descrizione del bene;*

*f) l'indicazione del referente della procedura;*

*g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;*

*h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;*

*i) l'importo versato a titolo di cauzione;*

*l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*

*m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*

*n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*

*o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

*2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.*

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

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

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

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

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

*1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).*

*2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.*

*3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.*

*4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.*

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

*1. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del ministero della giustizia.*

*2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.*

*3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).*

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

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

*1. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che*

*gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Nei casi di cui al presente comma le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita il gestore ritira le offerte formulate a norma del presente comma dall'ufficio giudiziario.*

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

Cesena-Forlì, 11 novembre 2026

Il Notaio delegato

Dott. Maurizio Pierantoni

# ALLEGATO “A”

**R.G. n° 103/2025**

**TRIBUNALE CIVILE DI FORLI’**

*********************

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

******************

**PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL’IMMOBILE**

**********************

## LOTTO UNICO

### Ubicazione e Descrizione dell’immobile

Trattasi di un appaezzamento di terreno della superficie complessiva di mq 27.556 catastali.

L’accesso al terreno avviena direttamente dalla via Madonna dell’ Olivo tramite n. 2 stradelli che immettono sulla via Madonna .Dell’Olivo, con una parte (due piccole porzioni) che costituiscono la scarpata del Rio Donegallia.

L’appezzamento ha una forma regolare con un andamento plano-altimetrico di tipo pianeggiante, con scoli interpoderali laterali che delimitano i confini con altri terreni, mentre in aderenza ai lotti edificati, i confini sono materializzati con muretti con rete e/o elementi in metallo.

Alla data del sopralluogo il terreno era arato e pronto per la semina.

Il terreno in oggetto fa parte di una area di trasformazione a destinazione residenziale denominata P.U.A AT3-AT5, approvato con Delibera della Giunta comunale n. 407 del 21 dicembre 2012 ed esecutivo dal 29 gennaio 2013.

Il P.U.A. è stato approvato con in allegato la Convenzione Edilizia del Notaio ……. di Cesena del 17/05/2016 Rep.8133/5529.

### Identificazione Catastale

Al **Catasto Terreni** del Comune di Cesena

al **Foglio 170**

**Particella 25,** seminativo di classe 3 di mq.588, Reddito Domenicale €. 3,80, Reddito Agrario €. 3,04;

**Particella 26,** seminativo di classe 3 di mq. 74, Reddito Domenicale €. 0,48, Reddito Agrario €. 0,38;

al **Foglio 171**

**Particella 5,** seminativo di classe 3 di mq. 8.537, Reddito Domenicale €. 53,97, Reddito Agrario €. 44,09;

**Particella 69,** seminativo di classe 3 di mq. 1.152, Reddito Domenicale €. 7,28, Reddito Agrario €. 5,95;

**Particella 70,** seminativo di classe 3 di mq. 2.024, Reddito Domenicale €. 12,80, Reddito Agrario €. 10,45;

**Particella 169,** seminativo di classe 3 di mq. 1.047, Reddito Domenicale €. 6,62, Reddito Agrario €. 5,41;

**Particella 1674,** seminativo di classe 3 di mq. 8.316, Reddito Domenicale €. 52,57, Reddito Agrario €. 42,95;

**Particella 1675,** seminativo di classe 3 di mq. 575, Reddito Domenicale €. 3,64, Reddito Agrario €. 2,97;

**Particella 1676,** seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18, Reddito Agrario €. 2,60;

**Particella 1677,** seminativo di classe 3 di mq. 3.750, Reddito Domenicale €. 23,71, Reddito Agrario €. 19,37;

**Particella 1678,** seminativo di classe 3 di mq. 503, Reddito Domenicale €. 3,18, Reddito Agrario €. 2,60;

**Particella 1679,** seminativo di classe 3 di mq. 487, Reddito Domenicale €. 3,08, Reddito Agrario €. 2,52;

- **Confini**

L'immobile confina con la strada Provinciale Emilia, con la proprietà del sig. …… ……., con la proprietà della soc. …….., con la proprietà della soc. …….., con la proprietà dei sig. ……., con la Via Madonna dell'Olivo, salvo altri.

**Pertinenza**

Intera proprietà.

## Provenienza del bene

* *Con Atto di Compravendita del Notaio …… del 11/03/1977 Rep. 2.405/876, la Sig.ra …….. vende alla "……..", con sede in Cesena, l'appezzamento di terreno agricolo, sito in Cesena, località Madonna del Fuoco, distinto nel vigente Catasto Rustico di detto Comune al Foglio 171 particelle 70, 72, 5, 69, 169, 71, 135 ed al Foglio 170 Particella 25 e 26, per la complessiva superficie di Ha. 2.75.74 catastali

Trascritto a Forlì il 07/04/2017 Art. 3.545.

## Regime Fiscale

La vendita è soggetta a Tassa di Registro.

## Regolarità Edilizia ed Urbanistica

Trattandosi di un appezzamento di terreno ricompreso in un piano di urbanizzazione è stata eseguita una ricerca di titoli edilizi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesena.

Dalla ricerca sono emersi i seguenti Titoli Edilizi, relativi alle opere di urbanizzazione:

- *Pratica 37/PAES/2018, Autorizzazione Paesaggistica* per opere di Urbanizzazione Primaria del PUA 08/01 AT3-AT5, 1° Stralcio, Case Castagnoli.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Cesena si è provveduto a richiedere in data 24/10/2025 P.G.N. 153496 il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno, che è stato rilasciato in data 03/11/2025 e dal quale si evince che:

Il terreno 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 PUG;*

*-Territorio rurale di pianura (art. 6.2.2) delle norme di PUG (esclusivamente per i mappali 25-26 del foglio 170);*

e inoltre, è soggetto ai seguenti **vincoli** e alle **classificazioni non tematizzate** nello strumento urbanistico comunale:

- Scenari di pericolosità nelle aree allagabili – H-P3: Alluvioni Frequenti (Titolo II – PAI-PGRA) (art..2.1) delle norme di PUG;

- Corpi idrici tutelati (art. 142, comma 1, lettera c e comma 3 D.Lgs. 42/2004) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (art. 19 PTPR – art.19 PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua: Zona di espansione inondabili (art. 17 PTPR; art.17, comma 2, lettera a PTCP) (art.2.1) delle norme di PUG;
- Zone di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua: Zone di tutela del paesaggio fluviale (art. 17 PTCR; art.17, comma 2, lettera c PTCP) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Rispetto stradale (D.L.gs. 285/1992 e s.m.i; D.P.R. 495/1992 e s.m.i.; D. Interm. 1404/1968) (art. 2.1) delle norme di PUG;
- Art. 4 PAI – Aree a moderata probabilità di esondazione.

  *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 gas, desunte dalla tavola V6.3, sono riportate le infrastrutture principali dell'acquedotto della Romagna e della Snam. Fatte salve le imprecisioni delle tavole derivante dalle localizzazioni di dette infrastrutture comunicate dalla società proprietari, 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 alla scadenza della stessa, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017.

*Piano Speciale Preliminare.*

Piano Speciale Preliminare approvato con DSG 13 del 07/03/2025 (ex DSG 32 del 06/05/2024 e successivo DSG 105 del 30/12/2024).

Per le aree soggette alle norme di salvaguardia art. 7.1.4, 7.1.4.1,7.1.4.2, 7.1.4.3 vige il Piano Speciale Preliminare degli 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 della Ricostruzione nel Territorio delle Regioni Emilia Romagna, Toscana e Marche del 23 Aprile 2024 n. 82.

## Situazione Occupazionale

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della Società esecutata.

## Stima del bene

Il valore del bene a corpo e non a misura.

**Valore dell'intero Lotto alla data della relazione:**

**- 1°)** Valore del terreno alle attuali condizioni previste dalla Convenzione Edilizia ancora valida, ma con scadenza al 19/01/2029, è pari a **€. …….**

**- 2°)** Valore del terreno allo scadere del P.U.A. previsto con la Convenzione (19/01/2029), qualora tutte le opere previste nella Convenzione non siano state realizzate, pertanto con destinazione agricola, è pari a **€. ……**

Il Perito Estimatore

Canali p.a. Fabrizia