



TRIBUNALE CIVILE DI FORLÌ
Sezione Fallimentare

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
1° ESPERIMENTO DI VENDITA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 51/2025

"SACIM S.P.A."

GIUDICE DELEGATO: dottoressa MARIA CECILIA BRANCA

CURATORE: dottor MICHELE SARTI

Il Curatore **dottor MICHELE SARTI** 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 8 maggio 2026 con "*Riserva di autorizzare i singoli atti liquidatori in conformità al programma approvato*";
 - vista l'istanza di autorizzazione alla vendita dell'immobile costituente il Lotto n. 2 sottoscritta in data 29 luglio 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 pari data 29 luglio 2026;
- dispone la vendita dell'immobile costituente il Lotto n. 2, compendio della procedura concorsuale in epigrafe, fissando all'uopo l'udienza del giorno:

11 DICEMBRE 2026
per il Lotto n. 2
ad ore 11.00

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 del complesso industriale costituente il Lotto n. 2, 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) Il complesso industriale costituente il Lotto n. 2 oggetto della procedura concorsuale in epigrafe sarà sottoposto alle condizioni della vendita coattiva:

1.A - nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dall'agronomo SERRA Antonello depositata nel fascicolo della procedura presso la cancelleria del Tribunale Forlì. Alla suddetta perizia sono allegate, come parte integrante: Fotografie, Visure catastali storiche dell'immobile, Planimetrie catastali, Elaborato

planimetrico ed elenco subalterni, Estratto di mappa, Certificato di Destinazione Urbanistica, Atti di provenienza, Relazione notarile;

1.B - con la possibilità di rigenerazione/riqualificazione dell'intera area "EX SACIM" come delineato nelle "Schede di approfondimento della città da Rigenerare" elaborate dall'Ufficio di Piano Associato dei Comuni di Cesena e Montiano.

2) PREZZO BASE D'ASTA, SPESE ED ONERI NOTARILI: il prezzo base d'asta del **Lotto n. 2**, come risulta dalla relazione peritale dell'agronomo SERRA Antonello e dalla Istanza di autorizzazione alla vendita debitamente autorizzata dal Giudice Delegato, è il seguente:

**Per il Lotto n. 2, il prezzo base d'asta è di
euro 3.000.000,00 (tre milioni virgola zero zero).**

Precisandosi che il prezzo di aggiudicazione del bene **NON è comprensivo degli oneri notarili** previsti dall'art. 591 bis II co n° 11 c.p.c., e delle spese dovute interamente dall'aggiudicatario per il perfezionamento del trasferimento dell'immobile. In particolare, quanto alle **spese necessarie per il perfezionamento del trasferimento**, il complesso industriale costituente il Lotto n. 2 e messo in vendita sarà soggetto 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.

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 dovute per il perfezionamento del trasferimento sono interamente **a carico dell'aggiudicatario**.

3) OFFERTE IN AUMENTO: le offerte in aumento non potranno essere inferiori ad euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero).

4) ULTERIORI CONDIZIONI DI VENDITA

4.1 - DEPOSITO DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, CAUZIONE E OFFERTA INFERIORE AL PREZZO BASE D'ASTA: 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** (VENDITA fissata per il giorno 11 dicembre 2026 ad ore 11:00), presso lo Studio del Curatore dottor Michele SARTI, 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 Sacim S.p.a."

accesso presso

LA CASSA DI RAVENNA S.P.A FILIALE FORLIMPOPOLI,

Via Duca D'Aosta n. 82/A 82/B,

IBAN: IT39A0627067790CC0290337781

di una somma pari al 10% del prezzo da lui proposto da imputarsi a cauzione

Relativamente al prezzo proposto, 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 dall'agronomo SERRA Antonello in misura non superiore al 10%.**

4.2 - CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta dovrà essere presentata in busta chiusa, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, 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 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 Sacim S.p.a.", acceso presso la Cassa di Ravenna, filiale di Forlimpopoli, Via Duca D'Aosta, 82/A 82 B; la ricevuta di versamento dovrà riportare la causale "*Procedura competitiva Sacim S.p.A in Liquidazione Giudiziale n. 51/2025*", 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 Sacim S.p.A n. 51/2025 Tribunale di Forlì, referente della procedura Curatore Avvocato Michele Sarti*";
- l'indicazione del prezzo offerto;
- la dichiarazione di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni oggetto del lotto posto in vendita e di avere preso accurata visione degli stessi nonché di tutta la documentazione messa in pubblicità e di averla ritenuta esaustiva ai fini della presentazione/deposito dell'offerta nonché di aver avuto modo di richiedere al Curatore ogni esaustivo chiarimento e/o di aver ricevuto dallo stesso ogni compiuta informazione aggiuntiva.

4.3 - 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.

4.4 - 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.

4.5 - **Non sono ammesse offerte presentate per persona da nominare ex art. 1401** e seguenti del codice civile e se presentate saranno ritenute non valide.

4.6 - 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.

4.7 - L'apertura delle buste contenenti le offerte e l'esame delle stesse si avrà presso il **Tribunale Civile di Forlì, Via Lazzaretto n. 1**, il giorno **11 dicembre 2026 ad ore 11:00**; all'esame delle offerte potranno partecipare tutti i soggetti che hanno presentato regolare e valida offerta. **In presenza di unica offerta valida** il Lotto Unico 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 Lotto n. 2 sarà aggiudicata 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.

4.8 - 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.

4.9 - DEPOSITO DEL RESIDUO PREZZO DOVUTO: l'aggiudicatario, **nel termine di 120 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 "Sacim S.p.A" e depositare la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo, presso lo Studio del Curatore sito in Bologna, Via Dante n. 34.

Il verbale di gara non avrà valore di contratto, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento del trasferimento del Lotto n. 2 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.

Al momento del versamento del prezzo l'aggiudicatario dovrà provvedere ad integrare tale somma con le spese necessarie agli adempimenti burocratici legati al trasferimento del bene stesso ed in particolare alla sua registrazione, trascrizione e volturazione o registrazione nel registro delle imprese, così come evincibile dagli organi della procedura. **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.**

4.10 - PUBBLICITA': 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;
- c) all'attivazione della pubblicità commerciale per estratto dell'avviso di vendita mediante pubblicazione **sul Sole 24 Ore**;
- 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**.

Il Curatore dovrà inoltre provvedere:

***Ai soggetti interessati il Curatore consentirà l'accesso presso il compendio immobiliare ai fini di cui all'art 216, 6 comma C.C.I.I.

***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 che lui vorrà stabilire e di cui all'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.

4.11 – NOTAIO ROGANTE: 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, sequestri conservativi, 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.**

4.12 - 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.

4.13 - Per maggiori informazioni relative alle modalità di partecipazione alla vendita rivolgersi al **Curatore** della procedura di Liquidazione Giudiziale dottor Michele SARTI con studio in **Via Dante n. 34, Bologna** contatti: **051/2914126 – 335/6361175.**

5) Si rende altresì noto:

A) che la vendita del complesso industriale 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;

B) che la vendita oggetto del presente procedimento competitivo deve considerarsi come forzata e quindi non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità o difformità e non potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di ogni e qualsiasi componente del Lotto n. 2, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati all'interno dell'elaborato peritale, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'intero complesso industriale. Pertanto, ad ulteriore specificazione, sia la Procedura che "Sacim S.p.A." non assumono alcuna garanzia né responsabilità.

L'aggiudicatario, pertanto e in via generale, rinuncia 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 trasferimento del complesso industriale in oggetto, esonerando la

Procedura, gli organi di questa e "Sacim S.p.A." da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi, difetti o minusvalenze dell'oggetto complessivo della vendita.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

costituente il LOTTO n. 2

(come da relazione peritale con stima immobiliare agli atti della procedura
redatta in data 01 luglio 2026 dall'agronomo SERRA Antonello)

Piena ed esclusiva proprietà di complesso industriale dismesso con edifici collabenti (per recupero della capacità edificatoria e successivo sviluppo), sito nel Comune di **Cesena (FC), Via Carlo Cattaneo n. 109 e n. 203**. Si precisa che l'accesso alla pubblica Via Cattaneo è attualmente possibile tramite due accessi di limitata estensione, le cui proprietà confinanti sono di terzi.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore nella relazione peritale *"Non si è proceduto ad un effettivo rilievo degli immobili in quanto trattasi di beni da demolire, l'interesse è esclusivamente riferito alle potenzialità di sviluppo dell'area, potenzialità che dovranno essere sviluppate in accordo con le autorità comunali"*. A tal riguardo si precisa che l'Ufficio di Piano Associato dei Comuni di Cesena e Montiano ha elaborato delle **"Schede di approfondimento della città da Rigenerare"** relative alla riqualificazione dell'area in oggetto, AREA EX SACIM "Un'area dismessa che diventa parte della città", Schede alle quali si fa espresso ed integrale rinvio.

ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di Cesenatico:

- **foglio 107, mappale 31 sub 2**, Cat. D/1, RC € 41,52, via Carlo Cattaneo 109, P S-1;
- **foglio 107, mappale 31 sub 6**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, sup. cat. mq. 133 (escluse aree scoperte mq. 129), RC € 361,52, via Carlo Cattaneo 109, P S-1;
- **foglio 107, mappale 31 sub 8**, Cat. D/1, RC € 46.996,59, via Carlo Cattaneo 109, P T-1;
- **foglio 107, mappale 31 sub 10**, Cat. D/7, RC € 1.204,00, via Carlo Cattaneo 109, P T;
- **foglio 107, mappale 33 sub 3**, Cat. A/3, Cl. 2, vani 5, sup. cat. mq. 94 (escluse aree scoperte mq. 90), RC € 361,52, via Carlo Cattaneo 203, P T-1;
- **foglio 107, mappale 33 sub 4**, Cat. C/1, Cl. 6, mq. 86, sup. cat. mq. 90, RC € 2.980,27, via Carlo Cattaneo 203, PT;
- **foglio 107, mappale 1010 sub 12**, Cat. D/7, RC € 1.788,00, via Carlo Cattaneo, P T

Catasto Terreni del Comune di Cesenatico:

- **foglio 107, mappale 31**, ente urbano, ha 03 a 11 ca 63;
- **foglio 107, mappale 33**, ente urbano, a 02 ca 36;
- **foglio 107, mappale 475**, ente urbano, ca 17;
- **foglio 107, mappale 1010**, ente urbano, a 30 ca 98.

Confini (come da perizia): ragioni Chiarandini-Passerini, ragioni Cicognani-Fabbri, ragioni Lombardi & Briganti SRL, ragioni Intesa San Paolo, ragioni Comune di Cesena, ragioni NIRA Real Estate SPA, Via Carlo Cattaneo, salvo altri.

Precisazione relativa al mappale 475: si dà atto che il mappale 475, ente urbano di mq 17, pertinenziale e connesso al mappale 31 oggetto della presente vendita, risulta acquistato dalla società oggi in liquidazione giudiziale "SACIM S.P.A." in forza dell'atto di fusione per incorporazione a rogito dottor Marco MALTONI, Notaio in Forlì, in data 23 luglio 2020 repertorio n. 37050/24781, debitamente registrato e

trascritto a Forlì il 28 luglio 2020 al n. 7076 R.P.. Per mero errore materiale, tale mappale non è stato indicato nell'atto di fusione per incorporazione in forza del quale la società oggi in liquidazione giudiziale è subentrata in tutti i rapporti giuridici della società incorporata, né nella relativa nota di trascrizione. Tale mappale, pertinenziale e connesso al mappale 31, è pertanto ricompreso nella presente vendita unitamente al mappale 31, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

SE NECESSARIO, sarà onere e cura dell'aggiudicatario provvedere ad ogni eventuale attività, adempimento e spesa che si rendessero necessari ai fini della regolarizzazione della pubblicità immobiliare, con esclusione di qualsiasi responsabilità od onere a carico della procedura.

CONFORMITA' CATASTALE

Il compendio immobiliare è costituito da un complesso industriale dismesso comprendente edifici collabenti e manufatti in avanzato stato di degrado e collabenti (per recupero della capacità edificatoria e successivo sviluppo), per i quali, in ragione delle condizioni materiali dei luoghi e della documentazione disponibile, non è possibile attestare la piena corrispondenza tra lo stato di fatto e le risultanze catastali, né la completa conformità edilizia e urbanistica. Qualora si rendessero necessari interventi di regolarizzazione catastale, edilizia o urbanistica, ovvero attività di aggiornamento degli atti catastali, di demolizione o di altra natura, i relativi costi saranno a carico esclusivo del futuro aggiudicatario.

PARTI COMUNI, SERVITU', CONVENZIONI E VINCOLI: - Il complesso industriale viene posto 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:

A) come espressamente evidenziato nella relazione notarile e nella perizia estimativa, si riporta testualmente, **se ed in quanto ancora in essere ed attuale**, quanto precisato nel Quadro "D" della trascrizione dell'atto a rogito dottor Giorgio PAPI, Notaio in Forlì, in data 14 settembre 2009 al n. 10248 R.P.: *"Esiste già da tempo un vialetto poderale, ricompreso all'interno della particella 31 del foglio 107, delimitato da recinzione in loco esistente e di proprietà di società venditrice, attraverso il quale il proprietario dell'area retrostante (particella 30, distinta al C.T. del Comune di Cesena al foglio 107) sia a piedi che con ogni mezzo ed in qualsiasi ora, accede alla sua proprietà. Le parti inoltre danno atto che una piccola porzione ricompresa nell'immobile distinto al catasto fabbricati del Comune di Cesena al foglio 107 con la part. 31 sub 8 per circa mq. 20, corrispondente a parte tettoia e parte ripostiglio, insiste sulla limitrofa particella 36 distinta al catasto terreni del Comune di Cesena al foglio 107, pur essendo in possesso di parte venditrice per un periodo ultraventennale"*;

B) come espressamente evidenziato nella relazione peritale: *"All'interno dell'area dismessa, oltre agli immobili obsoleti da demolire, sono presenti manufatti che potrebbero rappresentare un potenziale rischio di contaminazione, quali vecchi serbatoi interrati per olio combustibile di alimentazione dell'impianto di riscaldamento, un serbatoio interrato per il lavaggio delle cisterne e serbatoi interrati per la pulizia interna delle cisterne mediante una miscela di acido nitrico (in numero di sette/otto), o possibili residui di lavorazioni nei reparti quali sabbiatura e verniciatura.*

Ogni opera e relativo onere di bonifica viene posto integralmente a carico dell'acquirente che accetta incondizionatamente tale situazione manlevando la procedura da ogni possibile richiesta di contributo, risarcimento, ecc.

L'immobile sarà posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Ogni intervento e relativo

onere di bonifica, messa in sicurezza, rimozione, smaltimento, adeguamento, regolarizzazione o ripristino, comunque necessario in relazione allo stato del compendio o imposto dalle competenti Autorità, resterà integralmente a carico dell'aggiudicatario/acquirente, il quale, con la presentazione dell'offerta, di fatto accetterà incondizionatamente tale situazione, rinunciando a qualsiasi eccezione o pretesa nei confronti della procedura e manlevando la stessa da ogni richiesta, azione o domanda di rimborso, contributo, indennizzo o risarcimento connessa ai predetti oneri".

NORMATIVA URBANISTICA

Come attestato dal perito stimatore agronomo SERRA Antonello, trattasi di immobile edificato in periodo antecedente al 1° settembre 1967 (**ante '67**). Agli atti del Comune di Cesenatico (FC) risultano rilasciati e/o presentati i seguenti titoli abilitativi: Autorizzazione Edilizia PG 17690 del 23.09.1953; Autorizzazione Edilizia PG n 27949/55 del 15.05; Autorizzazione Edilizia PG 13144 del 19.08; Autorizzazione Edilizia PG 18415 del 14.01; Autorizzazione Edilizia PG 4769 del 15.06; Abitabilità n° 28 del 19.01; Autorizzazione Edilizia PG 886 del 10.02; Licenza Edilizia n° 1194 del 31.08; Licenza Edilizia n° 145 del 15.04; Abitabilità n° 27 del 19.01.197; Licenza Edilizia n° 321 del 09.06; Licenza Edilizia n° 359 del 06.07.1971; Abitabilità n° 60 del 08.02.1973; Licenza Edilizia n° 286 del 28.06.1972; Abitabilità n° 141 del 20.09.1976; Licenza Edilizia n° 467 del 18.10.1972; Licenza Edilizia n° 152 del 29.03.1973; Autorizzazione Edilizia n° 56 del 19.06.1973; Licenza Edilizia n° 424 del 05.09; Abitabilità n° 443 del 06.08; Licenza Edilizia n° 564 del 13.11.1973; Abitabilità n° 140 del 20.09.1976; Licenza Edilizia n° 469 del 26.07.1976; Abitabilità n° 11 del 17.01.1978; Concessione Edilizia n° 271 del 10.04.1980; Abitabilità n° 226 del 03.05.1982; Concessione Edilizia n° 76 del 18.02.1982; Abitabilità n° 141 del 10.03.1983; Concessione Edilizia n° 265 del 24.10.1986; Variante del 10.11.1987; Abitabilità n° 106 del 09.04.1990; Autorizzazione Edilizia n° 141 del 13.02.1987; Autorizzazione Edilizia n° 401 del 14.06.1988; Abitabilità n° 201 del 27.07.1990; Concessione in Sanatoria n° 9036 del 06.07.1988; UCILA n° 201 PG 30178 del 10.07.2019 (demolizione di manufatti contenenti cemento amianto); UCILA n° 140 PG 44822 del 16.12.2022 (demolizione di manufatti edilizi – eseguita parzialmente); Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8436 del 11.05.1988; Concessione Edilizia in Sanatoria n° 8924 del 20.06.1988; Concessione Edilizia n° 238 del 06.06.1989; Concessione Edilizia n° 316 del 27.08.1993; Concessione Edilizia n° 512 del 18.10.1996; DIA PG 32638 del 1997.

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore:

A) le pratiche edilizie, urbanistiche e tecnico-amministrative richiamate si riferiscono allo stato pregresso del compendio immobiliare. Le costruzioni insistenti sul compendio sono state in parte demolite ovvero rese inagibili; conseguentemente, lo stesso dovrà essere oggetto di un complessivo intervento di riqualificazione con **recupero della edificabilità degli edifici demoliti e/o da demolire, da verificare presso gli uffici comunali e nel rispetto della vigente disciplina urbanistico-edilizia;**

B) l'aggiudicatario acquisterà il compendio immobiliare nello stato di fatto e di diritto in cui esso si troverà al momento del trasferimento, con ogni conseguente onere e responsabilità derivanti dalla necessaria riqualificazione. Restano pertanto a esclusivo carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura o degli organi della procedura, tutte le spese, gli oneri, gli adempimenti e le attività necessari o comunque connessi alla progettazione, alla riqualificazione, alla messa in sicurezza, all'ottenimento dei titoli abilitativi eventualmente occorrenti, nonché all'esecuzione di ogni intervento richiesto dalla normativa vigente;

C) sarà a esclusiva cura e onere dell'aggiudicatario acquisire, mediante professionisti di propria fiducia, ogni informazione, verifica, parere, nulla osta, autorizzazione e ogni ulteriore elemento **di natura tecnica, urbanistica, edilizia, catastale, amministrativa, ambientale** o comunque necessario presso i competenti uffici comunali e presso ogni altro ente competente, assumendosi integralmente i relativi costi e le

conseguenze derivanti dagli esiti delle verifiche effettuate.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai sensi della vigente normativa in materia urbanistico-edilizia, per la destinazione urbanistica dell'area in oggetto si rinvia integralmente al certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 10 marzo 2025 prot. n. 0034341/2025 dall'architetto MAZZOTTI Raffaella del Comune di Cesena.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Come espressamente evidenziato dal perito stimatore nella relazione peritale trattasi di *"Immobili privi di impianti"*.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Come espressamente evidenziato nella perizia estimativa dell'agronomo SERRA Antonello *"Gli immobili sono parzialmente demoliti, mancanti di partizioni e chiusure, non è possibile individuare involucri termici. APE non necessarie"*.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Come espressamente evidenziato nella relazione peritale trattasi di: *"Complesso industriale dismesso con edifici collabenti nella disponibilità della procedura"*.

Bologna, lì 31 luglio 2026

IL CURATORE
dottor **MICHELE SARTI**