

TRIBUNALE DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare n° 222\2022
alla quale è stata RIUNITA la
Esecuzione Immobiliare n° 72\2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE
INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Appartamento al piano terra con **zona soppalcata** al piano primo,
facente parte di **fabbricato condominiale** fiscalmente non costituito
denominato "**VILLA MERENDA**", eretto, il fabbricato condominiale, su
corte comune (fg 280 pc 22) avente la superficie (coperta e scoperta) di
complessivi mq 2.227, il tutto sito in **Forlì, località Ravaldino in Monte,**
via la Fontana n° 10 int. 3

Gli immobili pignorati, sono porzione del maggiore ed intero
fabbricato "VILLA MERENDA" costituito da una villa
storica databile all'inizio del 1600 ed in origine immersa in
un ampio parco, oggi frazionato ed in capo a diversi soggetti

(l'unica corte comune all'intera **VILLA MERENDA**, ad oggi, è data solo
da quella sulla quale è eretto l'intero fabbricato, avente la superficie di
mq 2.227 fra **area coperta e scoperta**). **L'intero fabbricato è**

vincolato ex legge n. 1089 del 1939 ed ora Dec. Lgs.vo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio ed in merito meglio si riferirà in seguito.

L'immobile dista dal centro di Forlì, preso a riferimento il Palazzo del Municipio circa 10 Km.

Le parti comuni condominiali, oltre alla corte intesa quale area coperta e scoperta, sono tutte quelle previste dall'art. 1117 del codice civile.

L'immobile (come meglio si rileva dall'ortofoto di cui sopra) è posto in contesto a prevalenza agricolo, costituito da abitazioni sparse poste lungo la pubblica via; allo stesso **si accede** dalla via pubblica, attraverso vialetti interni (ve ne sono due) che dal cancello carrabile conducono al cortile condominiale di Villa Merenda. La servitù di passaggio, da e per la via pubblica, data dai detti due vialetti, è stata trascritta nei Pubblici registri e se ne è dato meglio conto in perizia al L1-L2.03 per quanto attiene all'atto di provenienza del bene relativo al presente bene di cui al Lotto 2

La struttura portante del maggiore fabbricato è costituita da muratura in pietra o mattoni *a sacco* e solai aventi la struttura primaria in travi di legno e quella secondaria in tavolato di legno. Lo stesso dicasi per il solaio inclinato di copertura (parte comune all'intero complesso edilizio di Villa Merenda), che necessita di urgente manutenzione, viste le infiltrazioni d'acqua piovana che dallo stesso si propagano ai piani inferiori.

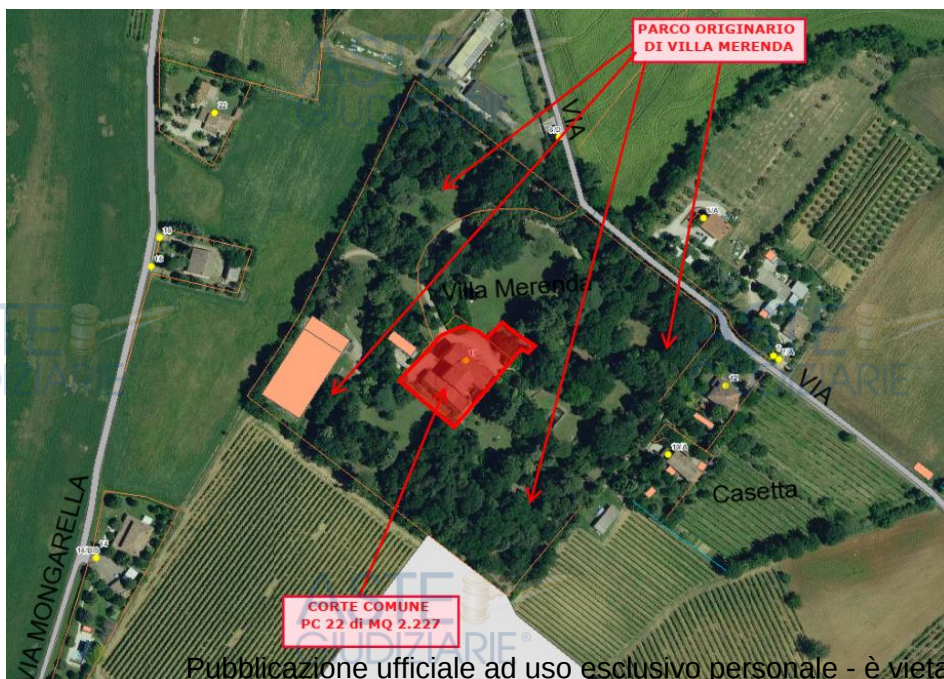
Trattasi di intervento economicamente importante, che l'acquirente, pro quota millesimale, dovrà sostenere nell'immediato in accordo con gli altri proprietari dell'intero fabbricato condominiale.

Alla data del sopralluogo (23.01.2024) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili con accesso come sopra descritto.

AEROFOTO DELLA ZONA



AEROFOTO - PARTICOLARE DELL'IMMOBILE



L'immobile ha destinazione residenziale.

La **composizione** e le **superfici lorde** dell'immobile, sono le seguenti:

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 3,15 ca.** (porzione di vano soggiorno) **a ml 4,73 ca.** (porzione di vano soggiorno, zona ove posta la porta di ingresso), composto **allo stato attuale** da soggiorno con angolo camino, pranzo, cucina, bagno e **zona soppalcata – piano primo-** avente **altezza utile interna** al tavolato di **ml 2,08 ca.**, da un lato aperta verso il soggiorno e adibita a zona notte (camera da letto).

Nelle murature portanti visibili dall'interno del detto appartamento ed anche nella pavimentazione (specie del soggiorno) si notano lesioni importanti che dovranno essere oggetto di intervento di "ricucitura" o altro intervento idoneo, da parte dell'acquirente, il tutto sempre previa autorizzazioni comunali, della Regione per le parti strutturali e della Soprintendenza.

L'accesso all'appartamento avviene direttamente dalla corte comune condominiale.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione della **Tavola Grafica n° 1 – Stato di fatto** (in perizia, allegato doc. L2.03-A) redatta dall'esperto.

L'appartamento al piano terra ha una superficie lorda di mq 84,28 ca. mentre il soppalco piano primo ha una superficie lorda di mq 21,44 ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto direttamente in loco e restituite nella planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 3 – Stato Comparato e Superfici delle singole porzioni di immobile ed in scala 1:50

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 3 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato in perizia al *paragrafo L2.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *paragrafo L2.14*

In sintesi, le finiture interne, alcune d'epoca ed altre di datazione più recenti, ed in *sufficiente* stato di conservazione (alcune murature sono intaccate dal fenomeno dell'umidità ascendente), sono le seguenti:

- Portone di ingresso con doppio infisso; quello esterno in ferro e vetro semplice e quello interno in legno e vetro semplice;
- Pavimenti in simil cotto di fattura recente in tutti gli ambienti; la pavimentazione del soppalco è in listoni di legno;
- Infissi esterni in legno con vetro semplice e inferriata sul lato esterno. Gli infissi esterni necessitano di manutenzione;
- Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria a doppio comando, calda e fredda;

- In generale, tutte le finiture, manifestano i segni della vetustà data dalla mancata manutenzione ordinaria, che per un fabbricato con queste caratteristiche deve essere costante;
- Rampa scala interna in legno.

SI SEGNALE:

- alcune murature perimetrali sono intaccate da umidità ascendente;
- nel bagno vi sono alcune mattonelle di rivestimento e pavimento che si sono staccate;
- le murature e pareti presentano lesioni. Anche la pavimentazione in cotto, nel vano soggiorno presenta lesioni;
- nell'appartamento pignorato, NON si sono notate infiltrazioni d'acqua dalla copertura tranne che nel vano cucina;
- gli interventi futuri, aventi valenza strutturale, saranno da ritenersi condominiali, in quanto nell'insieme, ai fini strutturali, il fabbricato è unico;
- il vano caldaia, rappresentato nella planimetria catastale dell'immobile pignorato (quindi pignorato anch'esso), in fatto è utilizzato da altri soggetti, con ingresso autonomo solo dall'esterno e quindi NON più collegato alla restante porzione di immobile (appartamento). Relativamente a tale situazione, già prevista in un atto notarile del 14.12.1988 meglio si è riferito in perizia al *paragrafo L2.03.2*

CANNE FUMARIE

Nella cucina NON si è notata la canna di espulsione fumi e vapori.
La caldaia, posta in cucina NON è funzionante; è dotata di canna fumaria di recente fattura, che presumibilmente fuoriesce oltre la copertura.

UTENZE

L'utenza elettrica è autonoma.

L'utenza dell'acqua è autonoma.

Il deposito del GPL (in origine posto su porzione di terreno non pignorata ed in capo ad altro soggetto) è stato rimosso da tempo e quindi l'immobile, al momento, NON è dotato di deposito GPL interrato.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas GPL (al momento non esiste il deposito interrato), con termosifoni sia in ghisa a colonnina e sia in acciaio del tipo a colonnina.

La caldaia posta in cucina (non funzionante) è sopperita, per la produzione di acqua calda sanitaria, dalla presenza di un boiler elettrico.

Non è stato possibile verificare in dettaglio ulteriori aspetti sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento relativamente alla questione del deposito interrato del GPL

La caldaia, NON risulta munita di libretto (in sede di sopralluogo, non è stato possibile visionarlo).

L'immobile NON è dotato di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, con tubazioni e scatole in pvc, munite di interruttori, prese e simili con placche di finitura in pvc di colore chiaro.

L'impianto TV è condominiale e non è dato sapere se funzionante o meno.

Vista la data di costruzione dell'immobile (ben anteriore all'entrata in vigore della legge 46/90), pare ragionevole ritenere che gli impianti, seppur nel tempo eventualmente mantenuti, NON risultino eseguiti nel rispetto delle norme attuali; **tenuto ulteriormente conto che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” dei detti impianti se e come esistenti, in questa sede l'Esperto ritiene di NON POTER ATTESTARE per gli stessi la loro CONFORMITA'.**

L'acquirente, dovrà fare verificare a sua cura e spese tutti gli impianti tecnologici ed eventualmente provvedere al loro adeguamento (elettrico, radio televisivo, idrico sanitario, rete di adduzione GPL (esistente (?)) o da realizzarsi interamente ex novo (?), di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la “Dichiarazione di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è possibile, dalle informazioni assunte (anche dalla disamina della documentazione comunale), stabilire se la rete acque reflue, sia o meno adeguata alle normative vigenti.

MILLESIMI

Non risulta la presenza di tabelle millesimali di riferimento per l'intero complesso di Villa Merenda.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile (in primis la copertura).

L'intero fabbricato giuridicamente rientra nella fattispecie di "condominio" ma lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Dalla richiesta dell'Abitabilità, si rileva che l'intero e maggiore fabbricato è allacciato alla rete fognante comunale posta in via delle Mura.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Nella pratica di richiesta dell'Abitabilità, risulta allegata l'**Autorizzazione** all'esecuzione di allaccio e **Scarico delle Acque Reflue** rilasciata dal Comune in data **09.06.1998** munita della dichiarazione di corretta esecuzione e fine lavori a firma del direttore dei lavori.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

MILLESIMI

Non risulta la presenza di tabelle millesimali di riferimento attribuibili all'immobile oggetto di stima, **precisato** che il maggiore fabbricato nel quale sono posti gli immobili pignorati ha delle parti comuni (fg 49 pc 150 sub 7- ingresso da via Mazzini) oltre a quelle come intese dall'art.1117 del codice civile (ma il fabbricato NON è costituito in Condominio) e lo stesso non fa parte di un complesso condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, allegato alla perizia, citato doc. L2.04 per gli esterni e gli interni.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue, è di **mq 100,00**.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI AL PIANO TERRA – APPARTAMENTO H= Var. da ML 4,73 ca. a ML 3,15 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 84,28		MQ 84,28	1,00	84,28
LOCALI AL PRIMO PIANO SOPPALCO H= ML 2,08	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 21,44		MQ 21,44	0,75 vista l'altezza utile interna	16,08
TOTALE PARZIALE					100,36
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					-0,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	APPARTAMENTO				100,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (**appartamento**), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del **Comune di Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 280, particella 22 subalterno 6

Categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie totale mq 110 e totale escluse le aree scoperte mq 110, rendita catastale euro 557,77 Via la Fontana n. 10, piano: T-1

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come da art. 1117 del c.c.

Il sedime di terreno su cui sorgono le unità immobiliari di cui sopra, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Forlì**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 280, particella 22, Ente Urbano di mq 2.227

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare pignorato risulta censito presso il Catasto Fabbricati come da dati censuari e planimetrie sopra riportati ed inserite nel testo del presente elaborato.

Per l'intero complesso immobiliare, di cui parte è oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio, non risulta depositato il quadro dimostrativo delle parti comuni.

Ulteriormente si precisa che per l'immobile di cui al **Lotto 2, il vano centrale termica**, rappresentato nella planimetria dell'immobile pignorato, risulta a beneficio di altre unità immobiliari. Già nell'atto notarile di provenienza del bene in capo al *dante causa* dell'esecutato [atto del 14.12.1988], tale fattispecie era ben descritta.

Si è descritto ulteriormente tale aspetto dell'utilizzo del vano centrale termica, in perizia al paragrafo L1-L2.03

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**locali ad uso ristorante, pc 22 sub. 6**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì per la quale **si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52 come modificato dall'art. 19 co. 14° del d.l. 31 maggio 2010 n° 78, convertito in l. 30 luglio 2010 n° 122 precisato che le eventuali lievi difformità riscontrabili fra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, non incide sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia

delle Entrate.

Visto quanto sopra attestato dall'Esperto, non vi sono costi da dedurre per la redazione di nuove planimetrie catastali.

CONFINANTI

L'intero fabbricato condominiale, non è dotato del quadro delle parti comuni e pertanto non è possibile per l'esperto, conoscere gli identificativi catastali delle unità confinanti per verificarne le ditte proprietarie.

L'esperto ha assunto informazioni al riguardo dall'esecutato presente in sede di sopralluogo, il quale ha riferito che l'immobile di cui al Lotto 2 confina con ragione [...] oltre a parti comuni da più lati e salvo se altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà.

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo all'esecutato è il seguente:

ATTO DI COMPRAVENDITA rogante il Notaio ALDO FIORDORO del 07.04.2004 Rep. 76.345\5.301 registrato a Forlì il ===== n° ===== e trascritto a Forlì il 15 aprile 2004 all'art. 4496

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persone fisiche, la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato principale risulta essere stato costruito in data anteriore al 01.09.1967

Successivamente è stato oggetto di interventi edilizi, autorizzati mediante il rilascio dei titoli che seguono.

COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI FORLÌ del 30.04.2024

❖ Prot. Gen. n. 22328\1986 (condono) RU 9255\1986 insieme al fascicolo n. 38946\2000 con Prot. Gen. n. 11773\1987;

❖ Prot. Gen. n. 11773\1987 (condono) RU 2363\1987
Concessione n. 10372\2000 con abitabilità n. 10383\2000
unita al fascicolo n. 39846\2000;

❖ Prot. Gen. n. 13175\1975 – Licenze n. 398 e 392 del 6
novembre 1974 – atti archivio 24 maggio 1975;

❖ Prot. Gen. n. 9864\1995, domanda di Concessione Edilizia a
Sanatoria per i lavori eseguiti nel fabbricato;

❖ Prot. Gen. n. 30451\1996, richiesta di rilascio di
Concessione per le opere edilizie da eseguirsi nel fabbricato
sito in via La Fontana n. 10 (riesame);

Tutte le pratiche sopra elencate NON sono visionabili in
quanto andate allagate con l'alluvione del maggio 2023

COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI FORLÌ DEL 23.10.2024

- ❖ **Licenza Edilizia n. 20193 del 18.05.1957, prot. gen. n. 9880\57 visibile presso l'Archivio di Stato di Forlì**
(trattasi di pratica non visionata in quanto ben anteriore al 01.09.1967);

Tutte le pratiche che seguono NON sono visionabili, causa allagamento del maggio 2023

- ❖ **Licenza Edilizia n. 30140 del 21.09.1963, prot. gen. n. 2288\63 unita ad abitabilità del c.a. 22\4\64;**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 30358 del 11.11.1963, prot. gen. n. 21482\64;**
- ❖ **Licenza edilizia n. 26944 del 03.11.1961, prot. gen. n. 22331\61;**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 31172 del 27.06.1964, prot. gen. n. 9791\64 unita ad abitabilità 281\65;**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 33161 del 06.09.1965, prot. gen. n. 10236\65 unita ad abitabilità del 25\02\1966;**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 392 del 06.11.1974, prot. gen. n. 21335\75**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 398 del 06.11.1974, prot. gen. n. 13175\75**
- ❖ **Licenza Edilizia n. 22354 del 20.11.1958, prot. gen. n. 23840\58 unita ad abitabilità del 16.03.1960;**
- ❖ **Prot. Gen. n. 0026207\1991 del 01.07.1991 con domanda di usabilità per il fabbricato sito in via La Fontana n. 10;**
- ❖ **Prot. Gen. n. 0009864\1995 del 28.02.1995 avente ad oggetto la domanda di concessione edilizia in sanatoria per i lavori eseguiti nel**

fabbricato sito in via La Fontana n. 10;

❖ **Prot. Gen. n. 0030451\1996 del 19.07.1996** avente ad oggetto la richiesta di concessione per le opere edilizie da eseguirsi nel fabbricato sito in via La Fontana n. 10 – riesame-;

❖ **Prot. Gen. n. 0018458\2005 del 14.04.2005** avente ad oggetto la Denuncia di Inizio Attività L.R. 25.11.2002 n. 31 per il fabbricato ristorante-abitazione sito in Forlì, via La Fontana n. 10;

❖ **Prot. Gen. n. 0052077\2006 del 28.09.2006** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo per cambio d'uso di fabbricato ad uso civile abitazione e ristorante sito in via La Fontana n. 10 località "Ravaldino in Monte";

❖ **Prot. Gen. n. 004863\2007 del 30.07.2007** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo per ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in via La Fontana n. 10, località Ravaldino in Monte;

❖ **Prot. Gen. n. 0001431\2008 del 09.01.2008** avente ad oggetto la richiesta di parere preventivo relativo alla ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in via La Fontana n. 10, località Ravaldino in Monte;

❖ **Prot. Gen. n. 0015669\2012 del 28.02.2012** avente ad oggetto comunicazione relativa a danni subiti dall'evento calamitoso al fabbricato sito in via La Fontana n. 10;

OLTRE

alle pratiche che seguono, visionate dall'esperto in quanto conservate presso il Palazzo del Municipio di Forlì

❖ **Concessione in Sanatoria n. 10372 del 07.09.2000, prot. gen. n. 11773\87 unita ad abitabilità 10383\2000 [n.d.r.: le Tavole di progetto allegate alla pratica edilizia, sono debitamente viste dalla Soprintendenza in data 19.04.2000 prot. 5724];**

❖ **Prot. Gen. n. 0030907\2023 del 10.03.2023** avente ad oggetto la richiesta di informazioni per opere in facciata;

❖ **Prot. Gen. n. 0051103\2023 del 21.04.2023** avente ad oggetto interventi sulle facciate della Villa Merenda sita in via La Fontana n. 10, con riscontro della Soprintendenza di Ravenna (prot. 0151495\2023).

Non sono stati rintracciati progetti specifici delle recinzioni che comunque per il caso in esame, non interessano l'area comune ai beni pignorati (Fg 280, pc 22).

Il confronto, per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base del **progetto allegato al Condono Edilizio prot. gen. n. 10372\2000 del 07.09.2000**

Dai rilievi effettuati in loco, si è potuto riscontrare che una parte di murature era stata rappresentata graficamente in modo errato, pertanto **l'esperto, per il caso di specie, ha ritenuto opportuno redigere delle Tavole Grafiche per rappresentare correttamente all'acquirente lo stato dei luoghi dell'immobile di cui al Lotto 2, rappresentare lo stato "legittimo" inteso come quello a suo tempo rappresentato nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio e lo stato comparato dato dalla sovrapposizione dello**

stato di fatto con lo stato “legittimo”.

A tal fine sono **state redatte** dall’esperto **n° 3 Tavole Grafiche**, tutte in **scala di rappresentazione 1:50** vista la tipicità dell’immobile, posto in **fabbricato vincolato ex L. 1089\1939 ora Dec. Leg.vo 42\2004**, il tutto come di seguito meglio descritte:

Tavola Grafica n° 1 – Planimetria dello Stato di Fatto dell’intero immobile;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione dello stato legittimo dell’intero immobile e dei titoli autorizzativi del medesimo;

Tavola Grafica n° 3 – Stato comparato con evidenza delle differenze riscontrate sull’intero immobile e rappresentazioni delle superfici delle singole porzioni del medesimo.

il tutto teso a migliorare la percezione per quanto attiene alla consistenza dell’immobile, per le dette opere difformi (?) e per quanto attiene ai titoli che lo hanno legittimato e le singole superfici del medesimo.

Le **Tavole Grafiche** redatte dall’esperto, **dalla n° 1 alla n° 3** si sono allegate alla perizia, v. citati doc. L2.03-A, L2.03-B e L2.03-C.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dal sopralluogo eseguito e dall’esame della documentazione edilizia di cui al **progetto allegato al Condonò Edilizio prot. gen. n. 10372\2000 del 07.09.2000**, il tutto rispetto allo stato attuale dei **luoghi, sono state riscontrate lievi difformità edilizie** che sono state indicate in perizia al *Punto L1-L2.13.3* **a cui si rimanda integralmente.**

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

L'immobile qui oggetto di stima, si può ritenere **nel suo stato attuale, ai sensi della Legge 28.02.1985, n. 47 e s.m.i. conforme sotto il profilo edilizio ed urbanistico, visti anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **lievi difformità e/o errori grafici. Nella casistica di specie, visto il Vincolo agli immobili ai sensi del Dec. Leg.vo 42\2004, la prudenza è d'obbligo!**

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori.

SANATORIA

Le **lievi difformità e/o errori grafici (?)** sopra descritti, sarà possibile presentare, **a cura e spese del futuro acquirente, una C.I.L.A. in Sanatoria, ai sensi dell'art. 36 comma 1 del D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, le cui opere da sanare, oltre a quelle sopra descritte quali sanabili, saranno meglio rilevabili da un accurato rilievo dei luoghi,** che rapportato allo stato di progetto approvato o preso a riferimento per ciascun distinto immobile, **renderà meglio conto delle lievi difformità da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi,** qui quantificati dall'Esperto in **euro 3.000,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **sono stati in perizia detratti dal**

valore di stima dell'immobile, al Punto L1.L2.20.4 e L1.L2.20.5; va tenuto ulteriormente in conto che l'importo di cui sopra comprende l'onere dell'esecuzione dei rilievi con conseguente restituzione grafica.

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile non risulta dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica in quanto esente, come meglio relazionato in perizia al paragrafo L3.17

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati, sono detenuti dagli esecutari, che li dovranno lasciare liberi all'acquirente.

Con osservanza.

Cesenatico lì 24 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani