

TRIBUNALE DI FORLÌ
Esecuzione Immobiliare n° 230\2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROSPETTO RIEPILOGATIVO

ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento al piano rialzato con **autorimessa** al piano seminterrato (per conformazione non accessibile con una autovettura), con **vani uso servizi** al piano seminterrato (**questi in comune con l'immobile di cui al Lotto 3**) oltre a **cantina** in corpo staccato al piano terra aventi **ingresso autonomo** (l'appartamento e la cantina in corpo staccato) direttamente dalla **corte comune**, il tutto in **fabbricato condominiale** (composto da due sole unità abitative), ubicato in **Cesena**, località Sant'Egidio\Vigne, in via Lendinara n° 21 ed **eretto**, il maggiore e più ampio fabbricato condominiale, **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di mq 340.

AEROFOTO DELLA ZONA





AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi **mq 340** catastali.

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

L'immobile ha destinazione residenziale (appartamento con autorimessa e servizi di pertinenza esclusivi e comuni).

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

-Appartamento al **piano rialzato**, avente **altezze utili interne ml 2,96** ca. con accesso da rampa scala esterna di proprietà esclusiva, disimpegno, soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto (due matrimoniali ed una singola), un bagno ed una scala a chiocciola comunicante con la zona servizi

comuni al seminterrato, oltre ad un'**autorimessa** al **piano seminterrato** avente **altezza utile interna di ml 2,40** ca. ed una **cantina**, in **corpo staccato**, al **piano terra**, posta nell'angolo nord-est della corte avente **altezza utile interna di ml 2,07** ca..

Sono **in comune con l'immobile di cui al Lotto 3**, i **servizi** posti al **piano seminterrato**, aventi **altezza utile interna variabile da ml 1,88 ca. a ml 2,40** ca. composti da tre disimpegni, centrale termica, cantina, lavanderia\sgombero con piccolo ripostiglio, un bagno ed oltre ad altro piccolo ripostiglio posto sotto al pianerottolo della rampa scala esterna che conduce al piano rialzato (rampa scala, invece, esclusiva dell'unità di cui al presente Lotto 2).

La camera da letto singola, avente superficie utile inferiore ai 9 mq, ha origine dal progetto iniziale del 1970 (i cui dati saranno meglio descritti al successivo *Punto L1.L2.13.1*) e quindi prima dell'emanazione del D.M.

Sanità del 5 luglio 1975 che imponeva superfici minime ai singoli vani a seconda della loro destinazione d'uso.

Le singole porzioni di immobile sopra descritte, meglio rilevabili dalla **Tavola Grafica n° 4** redatta dall'esperto, **hanno la seguente superficie lorda:**

appartamento al piano rialzato di mq 88,50, l'**autorimessa** al **piano seminterrato di mq 21,50** ca., la **cantina** al **piano terra di mq 13,00** ca. mentre **i servizi comuni** al **piano seminterrato di mq 68,30** ca.

La **corte comune** al **piano terra**, ha una superficie da riferirsi alla sola **scoperta**, arrotondata di **mq 190,00** ca.

Le superfici di cui sopra, risultano da misurazioni effettuate dall'Esperto, in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria quotata, del progetto redatto dall'esperto, Tavola Grafica n° 4 - Superfici delle singole porzioni di immobile ed orientativamente in scala 1:50

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto rappresentato nella Tavola Grafica n° 4 e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato in perizia al *Punto L2.L3.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia al *Punto L2.L3.14*

Ulteriormente anche qui (v. perizia *Punto L2.L3.13.1*), si precisa che la porzione di fabbricato che ci interessa ha ottenuto l'**Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità n° 226 del 19.05.1972** (per l'appartamento al piano rialzato ed i servizi al seminterrato) mentre la cantina ha ottenuto l'**agibilità** ai sensi dell'art. 35 comma 14 della legge 28.02.1985 n. 47 **in data 16.05.1987** contestualmente all'avvenuto rilascio della Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987

In sintesi, le finiture interne, in parte databili alla data di costruzione dell'immobile (servizi comuni al seminterrato) ed in parte di datazione successiva, in generale da intendersi *sufficientemente* idonee per un immediato utilizzo dell'immobile pignorato, ed in stato di conservazione

normale (l'appartamento) e *sufficiente* (i servizi comuni al seminterrato), ma in taluni casi con gli evidenti segni dell'usura data dalla vetustà, sono le seguenti:

Appartamento

✚ Pavimenti alla zona giorno e zona notte in grès, ceramica o similare con battiscopa del medesimo tipo del pavimento;

✚ Pavimenti e rivestimenti al bagno in ceramica o similare;

✚ Portone di ingresso in legno e vetro;

✚ Porte interne in legno tamburato pantografato, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido;

✚ Infissi esterni in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da avvolgibili esterni in pvc;

✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore; bagno con piatto doccia privo di box;

✚ In generale, tutte le finiture sono all'apparenza apparse funzionanti ivi compresi gli impianti;

✚ **L'autorimessa** è pavimentata con grès o similare, ha un infisso esterno di alluminio verniciato nero e vetro (a due ante) e nelle murature perimetrali, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco; l'apertura interna che comunica fra l'autorimessa ed i servizi comuni è priva di infisso;

✚ Altro infisso esterno, è in legno douglas senza vetro termico con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetto esternamente da grata metallica;

Servizi comuni all'interrato

- ✚ Quasi tutti i vani sono pavimentati in grès o similare, con battiscopa del medesimo tipo, fatta eccezione per la centrale termica ed altro vano ripostiglio non pavimentati e finiti con soletta di cemento lisciata;
- ✚ Porte interne in legno tamburato liscio, finite con trasparente e maniglie in alluminio cromato lucido; altre porte in alluminio;
- ✚ Infissi esterni (finestre) in legno douglas con vetro semplice con maniglie in ottone con finitura color bronzo, protetti da inferriate sull'esterno;
- ✚ Le porte esterne della caldaia e cantina sono in ferro, e necessitano di manutenzione visto il loro stato di conservazione;
- ✚ Sanitari al bagno in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore con piatto doccia dotato di box;
- ✚ In tutto il piano seminterrato ove presenti i servizi comuni, si notano segni evidenti di manifestazioni di umidità ascendente che hanno distaccato in alcuni punti sia la vernice che l'intonaco;
- ✚ L'impianto elettrico e di riscaldamento del piano seminterrato (servizi comuni) è attualmente allacciato a quello del piano rialzato (che ha la caldaia nell'apposito vano comune del seminterrato);

Cantina in corpo staccato

- ✚ Sostanzialmente priva di finiture (si rimanda alle foto allegate, succ. doc. L2.L3.04-A degli esterni e servizi comuni al seminterrato);
- ✚ Il manufatto è dotato di canna fumaria in eternit in quanto all'interno presente un barbecue (non è dato sapere se funzionante).

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta in locale al seminterrato è dotata di canna fumaria fino oltre la copertura; NON è dato sapere se la canna fumaria visibile dall'esterno, sia stata correttamente intubata, in quanto quella visibile, di per se, non è a norma.

Non è stata rilevata la canna fumaria della cucina per la esalazione fumi e vapori.

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas sono autonome; quella dell'acqua è in comune con l'appartamento di cui al Lotto 3 (i servizi comuni sono allacciati all'utenza dell'appartamento del presente Lotto 2).

Il contatore del gas è posto in box esterno prossimo all'ingresso carrabile, mentre quello dell'ENEL è posto in nicchia nella muratura del piano rialzato (nelle adiacenze dell'ingresso dell'appartamento Lotto 2).

Il contatore dell'acqua è posto nel medesimo box del gas.

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da generatore di calore funzionante a gas metano (caldaia) e termosifoni in ghisa del tipo a colonnina verniciati di colore chiaro, privi di valvola termostatica.

La caldaia è utilizzata sia per l'impianto di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda sanitaria ed è alimentata a gas metano.

La caldaia, risulta munita di libretto (a richiesta dell'Esperto in sede di sopralluogo è stato possibile visionarlo).

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione solo per taluni ambienti.

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 p.v.c. o metallo.

L'impianto radiotelevisivo è in comune fra i due appartamenti.

Vista la data di costruzione dell'immobile (terminato nel 1971), pare ragionevole ritenere che gli impianti siano stati successivamente oggetto di manutenzioni e sostituzioni per quelle parti non rispettose delle sopravvenute normative; **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 gas metano, di riscaldamento), al fine di poter **ottenere la "Dichiarazione di Conformità"** degli stessi e **verificarne il corretto funzionamento.**

DESCRIZIONI COMUNI – LOTTO 2 e LOTTO 3

L'accesso alla corte comune dei due immobili avviene direttamente dalla pubblica via; gli immobili sono posti in zona semi-centrale rispetto alle frazioni di riferimento e **distano 2,5 Km ca. dal palazzo del Municipio di Cesena – piazza del Popolo.**

Gli immobili di cui al Lotto 2 e Lotto 3, costituiscono l'intera e piena proprietà del fabbricato condominiale eretto sulla particella 573 di mq 340.

Gli immobili sono situati in edificio condominiale composto da due sole unità abitative che si eleva per due piani fuori terra, oltre il seminterrato ed il sottotetto, eretto [il condominio] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte comune (area coperta e scoperta comuni) di complessivi **mq 340** catastali.

Il fabbricato ha struttura portante in muratura da una e due teste con solai in laterocemento; il solaio inclinato di copertura ha struttura portante in travi prefabbricati tipo *varese* con soprastante manto di copertura in tegole di cotto.

Nel maggiore fabbricato, gli immobili principali (appartamenti) che costituiscono ciascuno i distinti lotti immobiliari, sono divisi fra di loro in modo orizzontale (un appartamento al piano primo -Lotto 3- ed un appartamento al piano rialzato -Lotto 2) fatta eccezione per il vano scala dell'immobile Lotto 3 che va dal piano terra al piano primo in un modulo tipo "terra-cielo"

La corte (coperta e scoperta) **è da intendersi in comune FATTA ECCEZIONE** per il **sedime di corte** sulla quale sono **eretti i corpi staccati** (cantine) **questi intesi nella loro conformazione regolare** (come risultante dalle planimetrie catastali) e non per quella attuale (leggasi cantina Lotto 3, la cui consistenza attuale, in parte, deborda sulla corte che è comune).

Alla data del sopralluogo (23.01.2024 e successivo 09.02.2024) gli immobili oggetto di stima si presentavano ben identificati ed identificabili; lo stesso dicasi per la corte comune condominiale, recintata sui 4 lati.

I lavori di costruzione del fabbricato, in origine sono iniziati in data anteriore al 1967 (il primo progetto relativo a porzione dell'attuale piano seminterrato e piano rialzato NON è stato rintracciato); successivamente è stato ampliato al piano seminterrato e rialzato nell'anno 1971 ed ulteriormente sopraelevato con ampliamento per il vano scala nel periodo da luglio 1976 a settembre 1979; questi ultimi lavori sono riferibili interamente all'immobile di cui al Lotto 3.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato e sullo stesso **si sono notati elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di manutenzioni alle sue facciate** (la tinteggiatura è molto vetusta e sfogliata in diversi punti).

Il solaio inclinato di copertura, viste le infiltrazioni d'acqua visibili nel soffitto del vano scala dell'appartamento del Lotto 3, **necessita di manutenzione.**

I servizi comuni al piano seminterrato **necessitano di manutenzione**, visti i copiosi **fenomeni di umidità ascendente** nelle murature, che, in parte, ne hanno già deteriorato sia la tinteggiatura che l'intonaco interno.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Non è stato possibile accertare in loco se l'immobile per quanto attiene allo smaltimento dei reflui, sia adeguato alle normative vigenti.

Non è stata rintracciata, presso il Comune di Cesena, l'Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue.

MILLESIMI

Non risultano redatte tabelle millesimali.

Gli acquirenti dovranno provvedere alla loro redazione, anche sulla base della divisione dei servizi comuni, visti gli interventi edilizi necessari da eseguirsi sulle parti comuni come intese dall'art. 1117 del codice civile.

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

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, in perizia citati doc. L2.L3.04 per gli esterni e servizi comuni al seminterrato, doc. L2.04 per gli interni dell'immobile del Lotto 2

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue, è di **mq 127,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO RIALZATO H= ML 2,96 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 88,50		MQ 88,50	1,00	88,50
AUTORIMESSA PIANO SEMINTER. H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 21,50		MQ 21,50	0,50	10,75
CANTINA PIANO TERRA H= ML 2,07 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 13,00		MQ 13,00	0,25 Visto anche lo scarso stato di conservazione	3,25
SERVIZI COMUNI PIANO SEMINTER. H= ML 1,88 ca H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 68,30 da dividere a metà in quanto COMUNI MQ 68,30 : 2 = MQ 34,15		MQ 34,15	0,50	17,08

CORTE COMUNE	SUPERFICIE AREA SCOPERTA = MQ 190,00 ca da dividere a metà in quanto area COMUNE MQ 190,00 : 2 = MQ 95,00	MQ 95,00	0,075 considerato che trattasi di corte comune	7,13
TOTALE PARZIALE				126,71
ARROTONDAM. ALL'UNITA'				+ 0,29
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				127,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile risulta catastalmente distinto al **Catasto Fabbricati del Comune di Cesena**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 98, particella 573 subalterno 1

Categoria A\3, classe 3, consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale mq 92 e totale escluso aree scoperte mq 91 e rendita catastale di euro 468,68
Via Lendinara n. 21 piano S1-T

Foglio 98, particella 573 subalterno 2

Categoria C\6, classe 2, consistenza mq 18, Superficie catastale totale mq 18 e rendita catastale di euro 79,95 Via Lendinara n. 21 piano T

oltre alle parti comuni alle unità pignorate come rappresentate nelle rispettive planimetrie catastali (in mancanza del quadro delle parti comuni) che in sintesi si descrivono:

locali di servizio al piano seminterrato (superficie lorda di mq 67,00 ca.) e **corte** (area coperta dal sedime del fabbricato condominiale di due piani ed area scoperta [il sedime di corte, relativo ai corpi staccati di pertinenza dei distinti appartamenti, sono da ritenersi di proprietà esclusiva]).

Ulteriormente sono da intendersi comuni tutte quelle parti dell'immobile come descritte all'art. 1117 del codice civile.

ASTE
GIUDIZIARIE®
***ASTE
GIUDIZIARIE®

Il **sedime di terreno** su cui sorge l'intero fabbricato condominiale, risulta distinto al **Catasto Terreni del Comune di Cesena, Sez. Cesena**, con i seguenti dati censuari:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foglio 98, particella 573, Ente Urbano di mq 340

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMMENTI

Le **planimetrie catastali** dell'immobile **NON sono aggiornate** per quanto di seguito descritto, rimandando ulteriormente alla perizia *paragrafo L2.L3.13.3*

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 – subalterno 1 - appartamento

Nelle parti comuni (con il subalterno 3, Lotto 3) al piano seminterrato, rappresentate catastalmente nella stessa planimetria dell'appartamento, sono state riscontrate delle difformità edilizie che mutano la consistenza, oltre ad altre difformità relative alla chiusura ed aperture di porte interne su murature portanti.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La rappresentazione dell'appartamento al piano rialzato è conforme allo stato dei luoghi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 2 – subalterno 2 - autorimessa

L'autorimessa è stata ridotta nelle sue dimensioni, mediante la costruzione di una parete interna, posta parallela alla muratura esterna ove ubicato il portone di accesso all'autorimessa. Oltre a modifiche aperture interne (una chiusa su muratura portante).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La parete realizzata, NON è sanabile sotto il profilo edilizio e quindi sarà prevista dall'esperto da demolire integralmente. A demolizione avvenuta la planimetria dell'autorimessa, subalterno 2, sarà conforme o meglio, le difformità riscontrate (modifica porte interne) NON incideranno sulla modifica della rendita catastale.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile pignorato risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo per distinti Lotti come sopra meglio identificati.

Le planimetrie dell'immobile di cui al Lotto 2 NON risultano conformi, precisamente quella dell'appartamento (sub. 1) per difformità alle parti comuni al piano seminterrato (mentre l'appartamento è rappresentato correttamente) e l'autorimessa (sub. 2) in quanto "divisa" da una parete che non sanabile sarà da demolire, dopodiché la detta planimetria sarà conforme.

Pertanto, per le planimetrie (**pc 573 sub. 1 e 573 sub. 2**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì **NON 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, talune **lievi difformità edilizie riscontrate** fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** che risulta dalla visura catastale dei beni.

Vista la complessa situazione catastale, che in futuro dovrà essere aggiornata anche mediante la messa in pristino dei luoghi (per la demolizione della parete nell'autorimessa e salvo se altro), in questa sede l'esperto, in via prudenziale, quantificherà **i costi ipotetici** che saranno da sostenere a cura degli acquirenti per le future variazioni catastali (stante le future possibili variabili) in perizia determinati in **€ 1.500,00** per ogni lotto immobiliare, e pertanto il detto importo è stato detratto dal valore di stima del presente Lotto 2.

Stante la notevole complessità dell'immobile oggetto di stima, si rimanda alla visione delle 4 Tavole Grafiche redatte dall'esperto (in perizia citati doc. L2.L3.03-A, L2.L3.03-B, L2.L3.03-C e L2.L3.03-D)

CONFINANTI

L'immobile confina:

Lotto 2 con ragione dell'esecutato appartamento soprastante (particella 573 sub. 3), parti comuni da più lati e salvi 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:

1) ATTO DI DONAZIONE a rogito notaio **ROBERTO SCOTTO DI CLEMENTE** del **21 dicembre 1992** Rep. **1.296/265** registrato a Cesena il 07.01.1993 al n° 104 Mod. IV e **trascritto a Forlì il 31 dicembre 1992**

agli artt. 9829 e 9830

Nell'atto notarile di cui sopra, l'immobile veniva catastalmente indicato con i seguenti dati censuari:

DONAZIONE "A" (Lotto 3)

"al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili"

Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:

573 subalterno 3 (categoria A\3)

DONAZIONE "B" (Lotto 2)

"al figlio [...] che accetta ed acquista la nuda proprietà dei seguenti beni immobili"

Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesena, al foglio 98 con le particelle:

573 subalterno 1 (categoria A\3)

573 subalterno 2 (categoria C\6)

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 risulta **essere stato costruito in parte** (verosimilmente, ma senza poterlo qui attestare con certezza, visto che **il titolo originario non è stato rintracciato)** **in data anteriore al 01.09.1967**

Gli interventi successivi a tale data, sono avvenuti mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582 del 24.12.1970**

prot. 17708 P.U.T.N. 20\1472\sab. relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 582\70 del 14.07.1971**

prot. 8422 P.U.T.N. 20\1036 relativa ad *ampliare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21 visto il progetto di variante presentato*

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 19.05.1972 n° 226**

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369 del 14.06.1976**

prot. 40898 P.U.T.N. 306\sab. relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

❖ **LICENZA EDILIZIA n° 369\76 del 18.09.1979 -**

VARIANTE prot. 9832\79-br P.U.T.N. 637\79 relativa ad *ampliare e sopraelevare un fabbricato ad uso abitazione posto in località S.Egidio, Via Lendinara n° 21*

I titoli di cui sopra, hanno ottenuto **l'Autorizzazione di Abitabilità\Usabilità il 17.11.1980 n° 433**

❖ **CONCESSIONE IN SANATORIA per eseguita trasformazione urbanistica ed edilizia n° 3180 del**

16.05.1987 prot. === per realizzazione di *Tamponamento di un balcone con struttura fissa in anticorodal e vetro. Costruzione di ripostiglio in anticorodal e vetro. Costruzione di capanno in muratura e costruzione di capanno in eternit -*

lamiera. Modifiche dei prospetti

Il titolo di cui sopra, ha ottenuto **l'Abitabilità\Agibilità ai sensi dell'art. 35 comma 14 della Legge 28.02.1985 n. 47 in data 16.05.1987**

Non risulta rintracciato il titolo edilizio relativo alla costruzione originaria "presumibilmente" da ritenersi ante 1967 (?)

NON sono stati rintracciati i progetti specifici delle recinzioni sul fronte strada ed interne; le recinzioni NON sono rappresentate (per la loro costruzione) nemmeno nei titoli successivi (Licenza Edilizia del 1970 e Licenza Edilizia del 1976 e relative varianti); le stesse potrebbero essere esistenti da data anteriore al 01.09.1967 (?).

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui alla **Tavola Grafica n° 2 Stato Legittimo dell'intero fabbricato**, estrapolata dal progetto allegato alla Concessione in Sanatoria n° 3180 del 16.05.1987 (Condono Edilizio), **il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi (vedasi Tavola Grafica n° 3 Stato Comparato), sono state riscontrate difformità edilizie (sanabili e/o non da sanare e NON sanabili), rispetto allo stato dei luoghi** che sono state indicate in perizia al **Punto L2.L3.13.3 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 **opere da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23/2004 e per la **difformità sanabile della scala esterna** (per quella non sanabile, parete al seminterrato, è stata prevista la totale demolizione), il tutto come in perizia meglio precisato al *Punto L2.L3.14*

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

Nel caso di specie, **anche in via prudenziale**, vista la complessità della materia riguardante le opere che si possono intendere legittime (ancorché difformi) rispetto a quelle difformi (che tali restano e necessitano di Sanatoria Edilizia), per il caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili**, sarà possibile **presentare, a cura e spese del futuro acquirente, una S.C.I.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, **renderà conto delle opere difformi da sanare, operazione questa da intendersi totalmente a cura e spese dell'acquirente, i cui costi**, qui quantificati dall'Esperto in **euro 4.500,00** complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune **sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile**, in perizia al *Punto L2.20.4 e 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 OLTRE al 50% dei costi relativi alla Sanatoria Edilizia per i servizi comuni al piano seminterrato.**

Si rimanda ulteriormente ed integralmente al *Punto L2.L3.14* della perizia.

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile **NON risultava dotato** dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

Appartamento piano rialzato (Fg 98, pc 573 sub 1)

L'Attestato è stato redatto in data **28.05.2024 n° 02624-570874-2024** ed è quindi valida fino al 28.05.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 266,38 kwh\m²\anno**

In perizia (*paragrafo L2.L3.17*) è stata attestata per **l'autorimessa (subalterno 2) l'esenzione dall'obbligo della Certificazione Energetica**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati, risultano nella disponibilità degli esecutati e precisamente quello del Lotto 2 è occupato dalla madre dell'esecutato (usufruttuaria generale) e dalla badante **che lo dovranno lasciare libero all'acquirente.**

Cesenatico lì 26 agosto 2024

Con osservanza.

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani