

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 28 - 47042 Cesenatico - FC -
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

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

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Locali ad uso ristorante (attualmente non in esercizio) al piano terra e primo con relativi servizi facenti 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

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.

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 intendere in fatto esistente da periodo ultraventennale.

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, fra i quali, in particolare, l'immobile di cui al Lotto 1.

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 (03.09.2024) 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 commerciale (ristorante).

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

-piano terra, avente **altezza utile interna variabile a seconda dei vani da ml 2,55 ca.** (cantinetta\taverna) **a ml 2,44 ca.** (punto massimo del soffitto nel locale di servizio), composto **allo stato attuale** da vano cantinetta\taverna, vano di servizio (dal quale si accede ad un vano cantina e da questo alle **celle frigorifere**, entrambi **NON rappresentati nella planimetria catastale** e quindi da intendersi **NON oggetto di stima e di vendita**), vano scala di collegamento con i piani superiori dal quale si accede al vano caldaia.

-piano primo -PIANO NOBILE DELLA VILLA-, avente **altezza utile interne variabile a seconda dei vani da ml 4,18 ca.** (cucina) **a ml 4,63 ca.** (punto massimo del soffitto in un locale adibito a zona tavoli clienti; i saloni variano in altezza da ml 4,21 ca. a ml 4,63 ca.), composto **allo stato attuale** da vano scala dal quale si accede a quota intermedia all'adiacente antibagno e bagno, mentre dal pianerottolo di arrivo al primo piano si accede a 4 saloni comunicanti fra di loro ed il salone maggiore, quello principale, con soffitto e pareti affrescate, comunica con due vani cucina posti in successione fra di loro ed un disimpegno\ripostiglio.

Dal piano intermedio superiore al primo piano, dalla rampa scala, si accede ad altro antibagno e bagno.

L'acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, alla chiusura dell'attuale porta al piano terra, comunicante fra il vano cantina e quello NON pignorato adibito a zona celle frigorifere.

Dal vano scala (rappresentato correttamente nella planimetria catastale del sub. 9 e quindi pignorato), **si accede al sottotetto** di proprietà diversa e **non oggetto di pignoramento**. **Ne consegue, che in fatto, il vano scala è gravato da servitù di passaggio in favore dell'intero piano sottotetto.**

Il detto vano scala, oltre ad essere comunicante con i locali dell'immobile pignorato, al piano terra, è dotato anche di un accesso dall'esterno, che deve intendersi quale unico accesso, per accedere attraverso il medesimo, al piano sottotetto -piano secondo-.

Per la disposizione interna, si rimanda alla visione dell'allegato alla perizia doc. L1.03

Il piano terra (assimilabile per destinazione a vani di servizio) **ha una superficie lorda di mq 98,60** ca. mentre il **piano primo -PIANO NOBILE-** ha una superficie lorda di **mq 327,82** ca. alla quale si deve aggiungere la **superficie** dei **due vani di servizio al piano ammezzato (superiore al primo)**, posti di lato alla scala di **mq 10,66** ca.

Le superfici di cui sopra, relative ai **locali al grezzo**, risultano da **misurazioni effettuate** dall'Esperto, **in parte direttamente in loco ed in parte sulla planimetria catastale**, mediante l'ausilio di apposito software (v. allegato alla perizia doc. L1.03), **considerato che non è stato possibile avere copie di progetti da parte del Comune di Forlì.**

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dal progetto allegato e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle lievi difformità edilizie riscontrate si è relazionato in perizia al *paragrafo L1.13.3* mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato al *paragrafo L1.14*

In sintesi, le finiture interne, alcune d'epoca ed altre di datazione più recenti, ed in *sufficiente* stato di conservazione (fatta eccezione per alcune zone, interessate dalle infiltrazioni d'acqua dalla copertura), sono le seguenti:

- Portone di ingresso al piano terra in legno e vetro con protezione esterna in scuro di legno (vano al piano terra taverna\cantina);
- Pavimenti al piano nobile in cotto dell'epoca, privi di battiscopa;
- Pavimenti alla cucina ed ai bagni in grès o similare;
- Infissi esterni in legno con vetro semplice e scuretti interni oltre allo scuro esterno. Gli infissi esterni compresi gli scuri necessitano di adeguata manutenzione;
- Portone di ingresso al piano nobile (piano primo, con accesso da rampa scala esterna) in ferro e vetro semplice con ulteriore infisso interno in legno e vetro semplice;
- Sanitari ai bagni in *vetrochina* (Vitreous China) bianchi e rubinetteria monocomando con miscelatore;

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

SI SEGNA LA:

una porzione della pavimentazione del piano nobile necessita di intervento strutturale, da farsi quindi, mediante interessamento anche della proprietà sottostante, non pignorata ed in capo ad altro soggetto;

il manto di copertura “condominiale” necessita di immediato intervento, viste le infiltrazioni d'acqua che vanno ad intaccare i piani sottostanti;

nelle murature del sottotetto, sono stati eseguiti in passato, interventi di consolidamento, mediante l'utilizzo di doppia rete elettrosaldata posta ai lati di una porzione di muratura portante, collegata [la rete] da fittoni metallici.

CANNE FUMARIE

L'immobile pignorato è dotato di canna fumaria per l'esalazione dei fumi e vapori dalla cucina.

Non sono state notate\rilevate altre canne fumarie.

UTENZE

L'utenza elettrica è autonoma.

L'utenza dell'acqua è autonoma.

Il deposito del GPL è posto su porzione di terreno non pignorata ed in capo ad altro soggetto.

Il legale rappresentante della soc. esecutata, ha riferito che la linea di adduzione gas GPL dal deposito interrato alle due caldaie esistenti NON è a tenuta stagna (perde).

IMPIANTI

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento tradizionale costituito da due generatori di calore alimentati a gas GPL (di cui quella del sottoscala all'apparenza non funzionante), con termosifoni in ghisa del tipo a piastra e ventil a terra, al piano primo.

La caldaia della cucina presumibilmente è deputata alla produzione di acqua sanitaria (calda per uso cucina e forse dei bagni).

Non è stato possibile verificare in dettaglio ulteriori aspetti sul funzionamento dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Le caldaie, NON risultano munite di libretto (in sede di sopralluogo, non è stato possibile visionarlo).

L'immobile NON è dotato di impianto di climatizzazione.

L'impianto elettrico è realizzato quasi interamente con canaline esterne, scatole e placche in pvc.

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 dal deposito interrato alle caldaie, 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.

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.

La superficie commerciale dell'immobile, come da tabella che segue,
è di **mq 380,00**.

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
LOCALI AL PIANO TERRA – USO SERVIZI H= Var. da ML 2,55 a ML 2,44 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 98,60		MQ 98,60	0,50 già considerata la servitù nel vano scala	49,30
LOCALI AL PRIMO PIANO PIANO NOBILE H= Var. da ML 4,63 a ML 4,18 ca.	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 327,82		MQ 327,82	0,975 già considerata la servitù nel vano scala	319,63
SERVIZI IGIENICI AL PIANO AMMEZZATO SUPERIORE oltre il primo piano	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 10,66		MQ 10,66	1,00	10,66
TOTALE PARZIALE					379,59
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					0,41
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	LOCALI USO RISTORANTE				380,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (locali ad uso ristorante -ora non in esercizio), **attualmente**
risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del Comune di Forlì, con i
seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 280, particella 22 subalterno 9

Categoria D\2, rendita catastale euro 4.753,98 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.

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. 9**), 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 1 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:

1) ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA rogante il Notaio Cinzia Brunelli del 29.11.2007 Rep. 27.134\7.668 registrato a Forlì il 05.12.2007 n° 9599 Serie 1T e trascritto a Forlì il 6 dicembre 2007 all'art. 13610

Con l'atto su citato, veniva conferita l'azienda proprietaria, fra gli altri, dell'immobile pignorato.

REGIME FISCALE

La proprietà dell'immobile è in capo ad una persona giuridica ed ai fini delle imposte, la vendita è da ritenersi soggetta ad iva *opzionabile*, oltre all'imposta di registro in misura fissa (€ 200,00) ed all'imposta ipotecaria e catastale in misura complessiva del 4%

Nel merito, **sarà cura del Delegato alla Vendita** che sarà nominato dal Giudice, **approfondire con l'esecutata, prima di procedere alla vendita del bene, l'aspetto di cui sopra (opzione iva) per potere compiutamente riferire agli acquirenti.**

Si rimandano quindi i contenuti come sopra indicati, ad informazioni che l'acquirente potrà assumere dal Delegato alla Vendita, dovendosi ritenere le informazioni qui indicate, suscettibili di modifiche a seconda della scelta sull'opzione iva da parte della società esecutata.

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 FORLI' 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. 17493\1996 , domanda di Concessione Edilizia per nuova costruzione di un fabbricato ad uso commerciale**
(non vi sono altri elementi, per comprendere se trattasi dell'attuale ristorante -sub 9- oppure di altro intervento che non interessa i beni pignorati);

❖ **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. 0017493\1996 del 05.04.1996** avente ad oggetto domanda di concessione edilizia per nuova costruzione di fabbricato commerciale in via La Fontana n. 10; (non vi sono altri elementi, per comprendere se trattasi dell'attuale ristorante -sub 9- oppure di altro intervento che non interessa i beni pignorati);
- ❖ **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

❖ **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).

In mancanza di tavole di elaborati grafici rintracciabili presso il Comune di Forlì, il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base della **planimetria catastale, precisato** che le finalità di redazione della stessa (e quindi del rilievo eseguito prima della redazione della detta planimetria) sono diverse dalle finalità di una Tavola Grafica Architettonica presentata presso gli Uffici del Comune di competenza, quindi eventuali discrasie, potrebbero essere dovute ad errori o imprecisioni in fase di rilievo e/o di restituzione grafica.

Si rimanda alla visione degli allegati alla perizia doc. L1.02-A e L1.03

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della **documentazione catastale**, in sostituzione di quella edilizia comunale non reperibile, **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 l'immobile in oggetto, **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 8.000,00** 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'Attestato è stato redatto in data **20.11.2024** n° **02624-632480-2024** ed è quindi valida fino al 20.11.2034. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "C" EP 441,04** kwh\m²\anno.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati, risultano detenuti dall'esecutato, che li dovrà lasciare liberi all'acquirente.

Con osservanza.

Cesenatico lì 24 febbraio 2025

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani