

STUDIO TECNICO
Geom. Massimo Magnani
Viale Roma n° 53\B - 47042 Cesenatico – FC –
Tel. 0547\84647
e-mail geom.magnani@gmail.com

TRIBUNALE DI FORLI'
Esecuzione Immobiliare n° 198\2024

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

PIENA PROPRIETA' SULL'INTERO relativamente a:

Appartamento con sviluppo verticale dal piano terra al piano primo,
autorimessa al piano terra e **corte esclusiva** al piano terra.

Sia l'abitazione che l'autorimessa hanno accesso dalla corte in uso esclusivo, direttamente comunicante con la pubblica via, il tutto sito in **fabbricato condominiale, ma fiscalmente non costituito**, ubicato in San Mauro Pascoli, in via Marino Moretti n. 24 e successivi, verso la periferia esterna in direzione di Savignano Sul Rubicone; di fatto dista **circa 1 Km** dalla centrale **Piazza G. Mazzini** ove è posta la sede del **Palazzo del Municipio** cittadino e circa **4 Km** dai limitrofi **Comuni di Gatteo e Savignano sul Rubicone**, preso a riferimento il **palazzo del Municipio**.

AEROFOTO DELLA ZONA

fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura

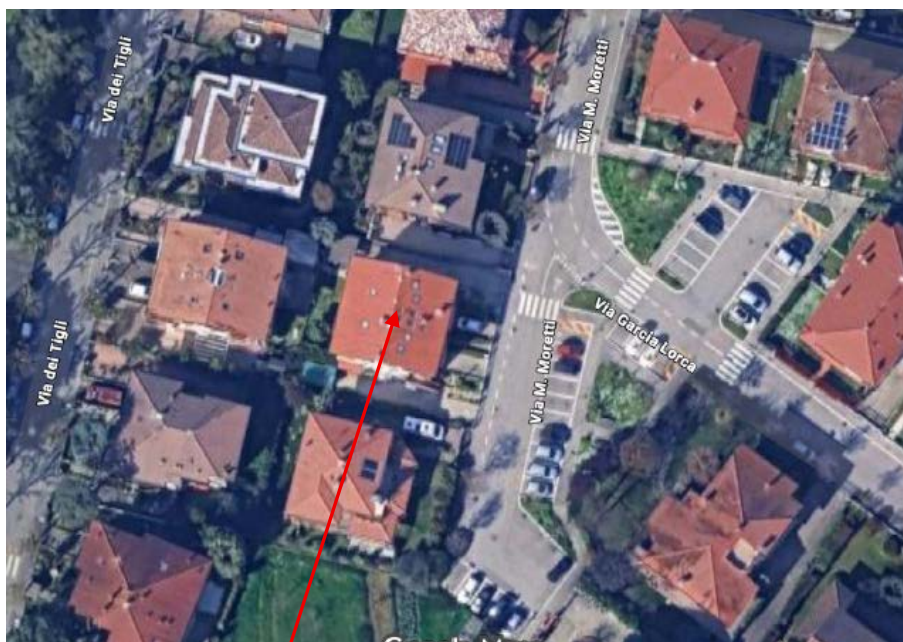


RSA Domus Pascoli

cimitero di Savignano

cimitero di San Mauro Pascoli

AEROFOTO DELL'IMMOBILE E DINTORNI



fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto di procedura

L'immobile è situato in edificio condominiale, fiscalmente non costituito, composto n. 4 appartamenti con relative corti in uso esclusivo, autorimesse e parti comuni.

L'intero fabbricato si sviluppa su 4 livelli fuori terra (compreso il piano terzo -sottotetto-), eretto [l'intero complesso] su lotto di terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta in parte comune ed in parte in uso esclusivo [singole corti catastalmente identificate come corti comuni alle singole unità abitative e relative autorimesse) di complessivi **mq 625** catastali.

Alla data del sopralluogo (14.01.2026) l'immobile pignorato (appartamento ed autorimessa) si presentava ben identificato ed identificabile.

L'immobile ha destinazione residenziale, ed alle parti comuni previste per Legge come da art.1117 del c.c., e vi si accede direttamente dalla pubblica via M. Moretti. Lo stesso risulta così composto:

Appartamento:

Piano Terra, di **altezza utile interna di ml 2,40** ca., con portico esterno (h. ml.2,46), scala esterna di collegamento al piano primo (ove si sviluppa la mera e propria abitazione) un bagno con accesso dall'autorimessa e scala interna di collegamento al piano primo.

Piano Primo, di **altezza utile interna di ml 2,70** ca., con portico di arrivo della scala esterna e dal quale si accede all'abitazione, soggiorno, cucina con balcone con affaccio sul fronte strada, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone con affaccio sul retro su corte di altra proprietà non oggetto della presente procedura, ed un bagno, oltre la scala interna di

collegamento al piano terra.

Autorimessa al piano terra, avente **altezza utile interna** di **ml 2,40** ca. è costituita da un unico vano a forma ad “L” dotato di finestra sul lato della parete esterna a Ovest.

Corte in uso esclusivo al piano terra, ha accesso diretto dalla pubblica via M. Moretti, è dotata di cancello carrabile con apertura manuale e di cancello pedonale. Risulta recintata su tutti i lati; sul fronte strada è stato realizzato muretto in cls e/o simile con soprastante elementi in metallo, mentre negli altri confini è stato realizzato un muretto in cls e/o simile con soprastante rete metallica plastificata.

Le **superfici lorde** che compongono l'intero immobile sono le seguenti:

appartamento (P.P.) mq 74,77 ca., appartamento (bagno al P.T.) mq 6,70 ca., balconi mq 8,14 ca.; portici (P.T. e P.P.) mq 13,64 ca., autorimessa mq 36,73 ca. e corte scoperta in uso esclusivo mq 150,00 ca.

Sarà cura dell'acquirente verificare ulteriormente dalle Tavole Grafiche allegate e/o da verifiche in loco, le superfici sopra indicate.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi riscontrati, si è relazionato in perizia al *Punto 13.3*, mentre sulla necessità e fattibilità della Sanatoria Edilizia si è relazionato in perizia al *Punto 14*.

Ulteriormente, si precisa che la **porzione di fabbricato che ci interessa**, da quanto risulta dalla verifica sui precedenti edilizi effettuata dal Comune di

San Mauro Pascoli, con invio all'esperto a mezzo p.e.o. delle pratiche edilizie rintracciate, **ha ottenuto l'Autorizzazione di Abitabilità** rilasciata in data **08.02.1996** (Prot.14691 del 23.11.1994 Prat. Edil. n°48/92).

Le superfici lorde di cui sopra **risultano dedotte dalla planimetria dell'ultimo progetto approvato relativo all'intero fabbricato ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima** (i cui titoli edilizi di riferimento risultano indicati nelle planimetrie allegate alla relazione di stima), **sia mediante dettagliato rilievo in loco dell'intero immobile pignorato e sia mediante l'utilizzo di programma cad.**

Le superfici lorde come suindicate, potrebbero rispetto a quelle reali variare in più o in meno ma in percentuale non significativa.

I lavori di costruzione dell'intero fabbricato sono iniziati il 06 luglio 1992 e sono terminati il 21 ottobre 1994.

La struttura portante del fabbricato è costituita da pilastri e travi in cemento armato, con solai in laterocemento; i balconi sono in cemento armato presumibilmente alleggerito.

Il tetto è a due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio del tipo marsigliese

La corte risulta per la maggior parte adibita ad area di manovra, sosta ed accesso all'autorimessa; è pavimentata con betonella di colore grigio ed in parte in cotto (marciapiede) e la restante porzione a verde.

In sintesi, le finiture interne, tutte databili all'epoca in cui è stato costruito il fabbricato (1992-1994) ed in generale da intendersi idonee per un

immediato utilizzo dell'immobile pignorato ed in sufficiente stato di conservazione, sono le seguenti:

- ✚ Pavimenti in ceramica/monocottura o similare in tutti i vani con battiscopa in legno; i balconi hanno pavimentazione in cotto e sono privi di battiscopa. Anche il rivestimento della scala risulta in cotto.
- ✚ Porte interne in legno tamburato, impellicciate e trattate con trasparente con maniglie in ottone color bronzo.
- ✚ Infissi esterni in legno con maniglie in ottone color bronzo, dotati di vetro termico, protetti esternamente da scuroni in legno tinteggiato di colore verde.
- ✚ Portone di accesso all'appartamento, a due ante, in legno di colore verde nella parte esterna e bianco nella parte interna.
- ✚ Sanitari: -nel bagno al **Piano Terra** sono del tipo a terra, di colore bianco, con rubinetteria tradizionale di colore argento, è dotato anche di doccia completa di box; -nel bagno al **Piano Primo** sono del tipo a terra, di colore bianco, con miscelatore monocomando di colore argento, è dotato anche di vasca ed il lavandino è completo di mobile di arredo.
- ✚ In generale, tutte le finiture, in parte manifestano i segni della vetustà data dal normale deperimento d'uso; all'apparenza sono apparse funzionanti.

Il fabbricato esternamente è tinteggiato; sullo stesso **non si sono notati** elementi tali da ritenere che nel breve periodo debba essere oggetto di

manutenzioni alle sue facciate (la tinteggiatura esterna è apparsa in discreto stato di manutenzione).

CANNE FUMARIE

La caldaia, posta nel bagno al Piano Terra, è collegata ad una canna fumaria posta interna nella muratura, per la quale l'esperto non ha potuto verificarne la sua conformità alle attuali norme vigenti in materia; la cucina è presumibile che sia dotata di canna per l'espulsione dei fumi e vapori ma non è stato possibile verificarne l'esistenza (forse in quanto nascosta dietro i pensili della cucina).

UTENZE

L'utenza elettrica, quella del gas e dell'acqua sono autonome; i contatori sono posti negli appositi box ubicati sulla recinzione fronte strada.

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 piastra verniciati di colore chiaro e non dotati di valvola termostatica.

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

La caldaia, risulta munita di libretto e l'Esperto ne ha preso visione in sede di sopralluogo.

L'appartamento è dotato di impianto di climatizzazione (una unità esterna ed una interna).

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 alluminio

anodizzato.

Vista la data di costruzione dell'immobile (1992-1994) e di realizzazione degli impianti ex novo, è ragionevole ritenere che gli stessi siano da intendersi conformi alla data in cui sono stati realizzati (elettrico, radiotelevisivo, di riscaldamento e rete adduzione gas metano, oltre all'impianto idrico sanitario); tuttavia, **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 conformità.**

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.**

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Risulta rilasciata dal Comune di San Mauro Pascoli, Autorizzazione Definitiva n.23/1992 per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura con sistema separato fogna nera e fogna bianca.

Lo schema della disposizione dei vari pozzetti è rappresentato nelle tavole allegate sia alla Concessione Edilizia n.48/92 che alla successiva variante n.48/VA/92 del 1994.

Null'altro in questa sede l'esperto è in grado di riferire, precisato che qualsiasi problematica all'impianto di smaltimento reflui è da intendersi di valenza dell'intero fabbricato condominiale, anche in relazione a quanto

indicato nell'atto di acquisto da parte degli esecutari direttamente dalla ditta costruttrice dell'immobile nel quale si evince quanto segue: *“tutte le aree sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono per espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche e quant'altro, secondo quanto risulta dallo stato di fatto, essendo l'intero complesso servito da unica rete di infrastrutture”*.

MILLESIMI

Nell'atto di acquisto dei beni pignorati, risulta indicata la proporzionale quota di comproprietà millesimale pari a **193/1000 per l'appartamento** e **31/1000** per l'**autorimessa**, sulle parti comuni, come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Si rimanda per una migliore visione dello **stato di conservazione dell'immobile e finiture interne**, al rilievo fotografico, succ. citato doc. 04-A e 04-B.

La **superficie commerciale dell'immobile**, come da tabella che segue,
 è di **mq 120,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
APPARTAMENTO PIANO PRIMO H= ML 2,70 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 74,77		MQ 74,77	1,00	74,77
BALCONI PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 8,14		MQ 8,14	0,30	2,44
PORTICI PIANO TERRA E PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 13,64		MQ 13,64	0,35	4,77
BAGNO PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 6,70		MQ 6,70	0,60 (visto che è dotato di riscaldamento)	4,02
AUTORIMESSA PIANO TERRA H= ML 2,40 ca	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 36,73		MQ 36,73	0,50	18,37
CORTE PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 150,00 ca.		MQ 150,00	0,10	15,00
TOTALE PARZIALE					119,37
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+0,63
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					120,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (appartamento al piano terra e primo ed autorimessa al piano terra, posti in fabbricato condominiale del tipo plurifamigliare), risulta catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Mauro Pascoli, con i seguenti dati:

Foglio 12, particella 1163 subalterno 1,

Categoria A\3, classe 3, consistenza vani 5,5, Superficie catastale totale mq 83 e Totale escluse le aree scoperte mq 78, rendita catastale di euro 383,47 Via Marino Moretti n. 24, Piano T-1.

Foglio 12, particella 1163 subalterno 5

Categoria C\6, classe 2, consistenza mq 28, Superficie catastale totale mq 28, rendita catastale di euro 69,41 Via Marino Moretti n.24, Piano T

Foglio 12, particella 1163 subalterno 9

Categoria B.C.N.C. (pertinenza scoperta) ai sub. 1 e 5, di fatto corte esclusiva, via Marino Moretti, Piano T. *[dati reperiti nell'elaborato planimetrico]*

oltre alle parti comuni tali per destinazione e per legge.

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

Foglio 12, particella 1163, Ente Urbano di mq 625.

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Le planimetrie catastali sono aggiornate rispetto allo stato dei luoghi, fatto salvo per alcune modifiche sanabili di cui si dirà in seguito, che non incidono sulla rendita catastale attribuita.

CONFINANTI

L'**unità immobiliare (appartamento)** di cui al **sub.1** confina: al **PIANO TERRA** con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4) e con il sub.7 (autorimessa di proprietà); ad Est ed a Sud con il sub.9 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.1 e 5 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*] e pertanto oggetto della presente procedura); ad Ovest con il sub.5 (u.i. oggetto della presente procedura).

Al **PIANO PRIMO** con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4) e con il sub.2 (appartamento di proprietà); al piano soprastante con il sub.3 (appartamento di proprietà).

L'**unità immobiliare (autorimessa)** di cui al **sub.5** confina con: a Nord il sub.13 (b.c.n.c. – ingresso, vano scala P.T.-1° e 2°, e percorsi, ai sub.3 e 4); ad Est con il sub.1 (u.i. oggetto della presente procedura); a Sud con il sub.9 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.1 e 5 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*] e pertanto oggetto della presente procedura), ad Ovest con il sub.11 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.3 e 7 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*]).

L'**unità immobiliare (corte di pertinenza in uso esclusivo)** di cui al **sub.9** confina con: a Nord il sub.11 (b.c.n.c. – pertinenza scoperta, ai sub.3 e 7 [*di fatto corte di pertinenza in uso esclusivo*]) ed i sub. 5 e 1 (u.i. oggetto della presente procedura), ad Est con la pubblica via M. Moretti (catastalmente ancora identificata con la particella 904, di proprietà del Comune di San Mauro Pascoli); a Sud con la particella 1164 (ente urbano) e

ad Ovest con la particella 1157 (ente urbano).

Salvo se e forse altri.

DIRITTI SULL'IMMOBILE

Intera e piena proprietà'.

PROVENIENZA DEL BENE

Il titolo di provenienza dell'immobile in capo agli esecutati è il seguente:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA a rogito notaio **ANTONIO PORFIRI**
del 29 dicembre 1994 Rep. 102.658\17.041 registrato a Cesena il
18.01.1995 al n. 301 Serie 1V e **trascritto a Forlì il 17 gennaio 1995**
all'art. 619.

Nell'atto di cui sopra si indica l'immobile pignorato, con i seguenti dati catastali:

Comune di S. Mauro Pascoli – N.C.E.U. – partita 2204

Foglio 12 mappale 1163 subalterno 1 (cat. A\3 abitazione)

Foglio 12 mappale 1163 subalterno 5 (cat. C\6 autorimessa)

Partita A Foglio 12 mappale 1163 sub.9 (B.C.N.C.), corte comune
ai sub.1 e 5.

Oltre ai proporzionali **diritti di comproprietà**, nelle proporzionali quote
millesimali di 193 per l'appartamento e 31 per il garage, **sulle parti comuni**
del fabbricato come per legge ai sensi dell'art.1117 del c.c.

Nell'atto notarile vengono anche descritti i riferimenti catastali del terreno
su cui l'intero e maggiore fabbricato insiste:

Comune di S. Mauro Pascoli - Catasto Terreni

Foglio 12 particella 1163 ente urbano di mq 625.

COMMENTI

Nell'atto non si sono rilevate particolarità meritevoli di segnalazione che si possano intendere restare a carico dell'acquirente, fatte salve tutte le reciproche servitù tipiche del condominio.

Nell'atto si indica che: *“-l'area scoperta è divisa in varie porzioni, ciascuna delle quali costituisce pertinenza esclusiva di ciascun appartamento ed autorimessa; il tutto come risulta dal quadro dimostrativo delle parti comuni depositato presso l'U.T.E. di Forlì; -tutte le aree sono gravate di tutte le servitù, che qui si vogliono espressamente costituite ed accettate, di fognatura, acquedotto, gasdotto, elettrodotto, condotte telefoniche, essendo l'intero complesso servito da una unica rete di infrastrutture”.*

REGIME FISCALE

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

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato risulta **essere stato costruito ex novo mediante il rilascio dei seguenti titoli edilizi:**

- ❖ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 48 del 22.04.1992** prot. 2687 del 03.03.1992 relativa a alla *costruzione di edificio ad uso residenziale con n.4 alloggi sito in via Moretti.*
- ❖ **VARIANTE del 02.09.1994 Pratica Edilizia n° 48/VA/92 alla CONCESSIONE PER LAVORI EDILI n° 48/92 del.12.**

22.04.1992 prot. 9177/94.

A seguito dell'esecuzione dei lavori da riferirsi ai titoli di cui sopra, risulta rilasciata dal Sindaco del Comune di San Mauro Pascoli, **l'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' in data 08.02.1996** prot. 14691 del 23/11/1994.

Le recinzioni sono state rappresentate ed autorizzate sia con il primo titolo rilasciato, la Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992, che nelle tavole allegate alla Variante del 02.09.1994.

Risulta inoltre rilasciata l'AUTORIZZAZIONE DEFINITIVA n° 23/1992 Prot.10392 del 05.09.1992 per l'immissione di scarico nella pubblica fognatura con sistema separato per la FOGNA NERA e per la FOGNA BIANCA.

Risulta altresì depositato il CERTIFICATO CONFORMITA' SISMICA ai sensi dell'art.7 della Legge 1086 del 05/11/1971, in data 10 maggio 1995 con Prot. Gen. 2733/1995, relativo all'Autorizzazione Sismica n.3240/92 e successiva Variante 3917/1994, unitamente al CERTIFICATO DI COLLAUDO SISMICO depositato in data 07.04.1995, relativo alla Prat.3917/1994.

Il confronto per l'attestazione o meno della regolarità edilizia, sarà fatto sulla base della **planimetria e sezione dello stesso, dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 02.09.1994** prot. 9177/94 alla originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992 prot. 2687, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo stato dei luoghi**, come visionati direttamente dall'Esperto in sede di sopralluogo e rilievo dei medesimi che riporta lo stato finale delle opere della pratica edilizia di cui sopra, presa a riferimento, per **poter relazionare in merito alla Conformità Edilizia ed Urbanistica**.

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia, **dedotta dall'ultimo progetto presentato in Comune ed allegato alla VARIANTE del 02.09.1994** prot. 9177/94 alla originaria Concessione Edilizia n° 48 del 22.04.1992 prot. 2687, **in parte quotata** e rappresentata graficamente nell'allegato originario in **scala indicativa 1:100** il tutto **rispetto allo stato dei luoghi, sono state riscontrate difformità edilizie** che in intesi si elencano:

✚ In riferimento alla pianta con rappresentata la sistemazione esterna, risulta realizzato un pergolato a confine con le particelle 1164, 1157 e la corte privata individuata nell'elaborato planimetrico relativo alla particella 1163 (particella su cui insiste l'intero fabbricato ove sono ubicate le u.i. oggetto della presente procedura) con il sub.11 (di altra proprietà non oggetto della presente procedura). Tale manufatto, pur ricadendo nelle opere previste in “*edilizia libera*”, per le quali non

sussiste l'obbligo di titolo edilizio per la loro realizzazione, non rispetta le distanze dai confini previste per Legge, pertanto deve essere demolita, in quanto **trattasi di difformità NON sanabile**.

✚ Nel bagno al piano terra, era prevista una finestra delle dimensioni di cm.60x60, in loco è stato riscontrato che è stata realizzata una finestra delle dimensioni di cm.70x130. **Trattasi di difformità sanabile**

✚ **Lievi difformità** nelle misure delle aperture esterne ed altre difformità date dalla fase esecutiva del cantiere e non recepite puntualmente nella Variante del 02.09.1994. **Trattasi di difformità sanabile**

✚ **Lievi difformità** nelle misure degli ambienti ed altre difformità date dalla fase esecutiva del cantiere e non recepite puntualmente nella Variante del 02.09.1994 che **rientrano**, a parere dello scrivente, nelle ***Tolleranze*** di cui all'art. 19 bis della Legge Regionale 21 ottobre 2004, n. 23 o art. 34 bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 laddove applicabile.

✚ **Fatto salvo se altro** possa meglio ed ulteriormente risultare da una attenta analisi documentale e dalla possibilità di eseguire ulteriori e più approfondite verifiche in loco, **ritenendosi eventualmente anche quanto qui non descritto, quale onere a carico e cura dell'acquirente.**

Non sono state eseguite verifiche edilizie e rilievi altimetrici relativi alle porzioni e strutture da ritenersi condominiali.

I costi per la messa in pristino dei luoghi (rimozione abusi edilizi non

sanabili) sono stati quantificati dall'esperto in perizia *Punto 13.3* e detratti in perizia **dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto 20.4 e 20.5*.

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 abusive** (da demolire) e per le **difformità sanabili sopra descritte**, ai sensi dell'art.36 bis comma 1 del D.P.R.380/2001, mentre altre **lievi difformità, sono da intendersi rientrare nelle Tolleranze** (quindi **non oggetto di Sanatoria**) ai sensi dell'art. 19 bis L.R. 23\2004, il tutto come di seguito meglio precisato al *Paragrafo 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, **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-bis 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 3.000,00 complessivi e comprensivi dell'oblazione da versare al Comune saranno in seguito detratti dal valore di stima dell'immobile, al *Punto 20.4 e 20.5*.
Si rimanda alla lettura integrale del Punto 14 della perizia.

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

L'immobile NON risultava dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica.
L'esperto ha provveduto ad incaricare un Tecnico Abilitato per la redazione del citato Attestato, che si allega (v. **doc. 09**)
L'Attestato è stato redatto in data **03.02.2026 n° 02624-009979-2026** ed è quindi valida fino al 03.02.2036. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "F" EP 225,85 kwh/m²\anno**

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta locato; il contratto di locazione risulta opponibile all'acquirente.

Le caratteristiche e peculiarità economiche del contratto di locazione, risultano descritte al *Punto 07* della perizia, nel quale meglio si rilevano le motivazioni dell'opponibilità all'acquirente.

Con osservanza.

Cesenatico lì 16/04/2026

L'Esperto Stimatore
Geom. Massimo Magnani