

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° 40\2019

alla quale sono state riunite la

Esecuzione Immobiliare n° 165\2022
e la **Esecuzione Immobiliare n° 78\2023**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO
ED IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

LOTTO 1

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

Abitazione al piano primo con servizi al piano terra e **complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con annessi servizi e sistema di stoccaggio liquami** al piano terra, il tutto sito in Meldola, Strada Rocca delle Caminate n° 14, località Rocca delle Caminate ed eretto [l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della superficie complessiva catastale di **mq 15.088** e **dista 3 Km** dal centro storico di Meldola.



L'immobile è situato in un aggregato di corpi di fabbrica composti dal fabbricato colonico ad uso abitazione (1° piano) con servizi al piano terra (ancorché catastalmente questi ultimi rappresentati nella stessa planimetria dell'allevamento) e dall'allevamento suinicolo che si sviluppa interamente su di un livello (piano terra), il tutto eretto su terreno che ne costituisce il sedime e la corte (area coperta e scoperta) di complessivi **mq 15.088** catastali.

Alla data del sopralluogo (16.12.2021) gli immobili pignorati si presentavano ben identificati ed identificabili, fatta eccezione per il confine catastale della particella 54 di mq 15.048, materializzato in loco da elementi fissi (recinzioni e simili) solo su parte del perimetro della proprietà; non sono stati eseguiti rilievi topografici da parte dell'esperto, da poter attestare sia la corretta ubicazione delle recinzioni esistenti rispetto ai confini catastali e sia la corretta definizione dei confini, che pur non materializzati, in loco risultano indicativamente visibili.

Dovrà essere eventualmente a cura e spese dell'acquirente, la redazione di un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali della particella 54 di complessivi mq 15.088, sia ove materializzati da recinzioni (pali e rete metallica) e sia dove in loco non materializzati.

Ulteriormente si è notato dal sopralluogo, che **l'accesso alla particella di terreno** confinante con i beni pignorati sul lato ovest (**particella 130** di proprietà degli esecutati, pignorata anch'essa ma con altra procedura e quindi oggetto di vendita separata -Lotto 3), avviene attraverso porzione

della corte degli immobili qui oggetto di stima (**particella 54**).

Verificato che il terreno limitrofo e confinante distinto con la particella 130 (pignorato unitamente ad altri immobili con la procedura n.r.g. 165\2022 a questa procedura riunita) non è intercluso (ha un fronte strada notevole), pare potersi affermare che in caso di vendita degli immobili qui pignorati (particella 54), la proprietà confinante (in capo sempre agli esecutati, e nella specie, fra le altre, la particella 130) dovrà provvedere a realizzarsi un altro ed autonomo accesso dalla strada pubblica.

L'immobile ha destinazione di allevamento suinicolo ed abitazione colonica (in quanto asservita all'azienda agricola esecutata).

Per poter procedere nella descrizione dell'immobile e relazionare in merito alle superfici del medesimo, alle difformità ed abusi edilizi, **l'esperto ha redatto n° 3 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Stato di Fatto dell'intero compendio immobiliare da riferirsi agli esistenti **fabbricati**;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione delle Superfici delle varie Porzioni del Compendio Immobiliare;

Tavola Grafica n° 3 – Rappresentazione Abusi Edilizi e Precedenti Edili relativi alla Costruzione dei vari Corpi di Fabbricati ed Impianto di Stoccaggio Liquami;

La **composizione** e le **superfici lorde** dei **vari corpi di fabbrica** che costituiscono il complesso immobiliare, sono le seguenti:

-Abitazione piano primo, avente **altezze utili interne ml 2,68** ca. composta da rampa scala con disimpegno di arrivo al piano, cucina-pranzo, 3 camere da letto, un bagno ed un piccolo ripostiglio, il tutto per una **superficie linda di mq 110,00** ca.

-Abitazione piano terra, avente **altezze utili interne ml 2,60\2,70** ca. **interamente adibita a servizi** composta da rampa scala per accedere al piano primo, deposito attrezzi, tre ripostigli, spogliatoio con antibagno e bagno e nelle due porzioni laterali, sul lato est con ripostiglio e 3 piccoli vani adibiti a porcile mentre sul lato ovest con deposito attrezzi e ripostiglio, il tutto per una **superficie linda di mq 110,00** ca. (porzione **sottostante l'abitazione** al piano primo) e **mq 76,15** ca. per i **due corpi laterali**.

-Allevamento suinicolo interamente al **piano terra**, composto indicativamente da **4 corpi di fabbrica**, a due a due collegati fra di loro, composti in generale da box maiali (di diverse dimensioni a seconda della tipologia di animale che all'interno dei medesimi è allevata), relativi grigliati esterni (questi aventi altezze molto modeste), oltre a piccole porzioni ad uso servizi, quali depositi e simili, il tutto avente la **superficie linda di mq 2.114,98** adibita ad **allevamento** e piccolo corpo servizi, oltre a **mq 196,12** adibita a **grigliati esterni** (di cui una porzione avente la superficie di **mq 17,95** ca. risulta difforme in ampliamento rispetto al progetto autorizzativo del 1972, v. Tavola Grafica n° 3) ed oltre a **servizi oggetto di condono edilizio ad oggi non rilasciato** (v. perizia *Punto L1.13.3*) aventi la superficie di **mq 51,15** ca.

Tutti i corpi di fabbrica dell'allevamento hanno struttura portante in muratura priva di intonaco esterno ed interno; anche l'abitazione ha struttura portante in muratura, intonacata sia all'esterno che all'interno. I solai di copertura degli allevamenti sono in laterocemento con sovrastante copertura in tegole di cotto, **fatta eccezione** per l'ampio corpo dell'allevamento posto sul retro dell'abitazione che con relativi grigliati esterni ha la struttura portante in capriate in cemento armato prefabbricato, con travicelli dello stesso tipo ed elementi a collegamento fra gli stessi così da formare le due falde di copertura con sovrastante **manto di copertura in eternit (superficie complessiva di circa mq 1.050)** mentre i solai dell'abitazione, hanno presumibilmente la struttura portante in travi di legno o eventualmente in laterocemento o similare per quelle porzioni eventualmente oggetto di più recente manutenzione\sostituzione.

La struttura portante della copertura degli allevamenti (fatta eccezione per il corpo avente le capriate in c.a.p.) è dotata di tiranti in acciaio atti a contrastare la spinta data dalle falde di copertura.

Le finiture interne, relative all'abitazione sono databili agli anni '50 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione, laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali si rileva la presenza di due boiler, uno al piano terra ed uno al piano primo.

L'allevamento è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento (impianto elettrico, impianto di abbeveraggio, impianto di estrazione aria dall'interno per consentirne un ricambio adeguato, impianto di riscaldamento (solo nella porzione di capannone posto

retrostante l'abitazione, mediante due generatori di aria calda funzionanti con l'energia elettrica).

Sono esistenti in loco tutti i silos per lo stoccaggio degli alimenti degli animali dotati dei relativi impianti di funzionamento.

Nella corte retrostante l'abitazione (fra la stessa e l'allevamento) è posto un contenitore per il GPL avente la capacità di 5 mc ca.

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco; se esistente, nulla è stato rilevato dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, in ordine alla trascrizione della servitù di elettrodotto.

Trattasi di passaggio di linea elettrica aerea, indicativamente posta fra l'abitazione e l'allevamento sul retro della medesima, che attraversa la proprietà con andamento parallelo ai due corpi di fabbrica sopra citati ed ulteriormente attraversa oltre la copertura altri corpi di allevamenti, posti perpendicolari rispetto alla strada pubblica.

SERVITU' DI FATTO ESISTENTE PER EMUNGIMENTO ACQUA DAI LAGHETTI (posti nell'immobile di cui al succ. lotto 3) CHE SI MANTIENE IN FAVORE DELL'ALLEVAMENTO SUINICOLO OGGETTO DI STIMA

L'allevamento, per il suo fabbisogno idrico, attinge acqua da due laghetti

artificiali, posto in parte sulla proprietà catastale dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed in parte su terreno di altra proprietà.

In sostanza i detti laghetti, sono posti a valle dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed a cavallo del confine con altro immobile delimitato dal "rio Cavallo". **Non è noto all'esperto, se vi siano o meno le autorizzazioni che hanno consentito di realizzare i due laghetti artificiali.**

Attualmente (essendo anche l'immobile di cui al Lotto 3 di prop. della soc. esecutata) **il fabbisogno idrico dell'allevamento suinicolo è soddisfatto dall'acqua dei detti laghetti mediante un sistema di pompaggio e di tubazioni che portano l'acqua fino all'interno della proprietà dell'immobile di cui al presente Lotto 1** (per poi arrivare fino alle vasche di stoccaggio acqua già esistenti nel cortile dell'allevamento qui oggetto di stima).

Nella stima che sarà redatta relativamente all'immobile di cui al succ. Lotto 3, tale servitù, come in fatto esistente in favore dell'allevamento qui trattato, sarà prevista come tale da mantenersi quale gravame a carico dell'immobile di cui al succ. Lotto 3 ed in favore dell'allevamento di cui al presente Lotto 1.

Per la determinazione delle **opere difformi ed abusive**, si è fatto riferimento ai vari progetti autorizzativi rilasciati dal Comune di Meldola, relativi ai vari corpi di fabbrica e in perizia **meglio descritti al Punto L1.13.1**, precisato che per **qualificare i corpi esistenti alla data del 01.09.1967 si è fatto riferimento agli stessi, rappresentati quali esistenti**

nel progetto edilizio del 1972, senza però avere la certezza della loro datazione ante 1967 relativamente a porzione di allevamento, come meglio rappresentato nella **Tavola Grafica n° 3** quale esistente ante 1967 (per l'abitazione, viste le caratteristiche architettoniche, la datazione ante 1967 appare palese).

Le superfici lorde degli immobili sopra indicate, potrebbero variare in più o in meno rispetto a quelle reali ma in percentuale da ritenersi non significativa (v. perizia allegata **Tavola Grafica n° 2** doc. L1.03-B) trattandosi nel caso di specie di vendita a corpo e non a misura.

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

Nell'immobile pignorato sono state riscontrate difformità ed abusi edilizi meglio rappresentati nella **Tavola Grafica n° 3** e sui quali si è riferito in perizia al *Punto L1.13.3*

Per quanto attiene alla necessità della Sanatoria Edilizia e relativi costi si rimanda alla perizia *Punto L1.14*

I fabbricati del presente Lotto 1 sono solo in parte dotati del Certificato di Agibilità; v. perizia *Punto L1.13.1*.

Vista la data di costruzione dei fabbricati e tenuto ulteriormente conto dello stato dei medesimi e che non è stato possibile visionare le “Dichiarazioni di Conformità” 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 se esistente, idrico sanitario, rete di distribuzione GPL e salvo per tutti gli ulteriori impianti utilizzati nell'allevamento), al fine di poter ottenere le “Dichiarazioni di Conformità” degli stessi e verificarne il corretto funzionamento.

SISTEMA DI SMALTIMENTO DEI REFLUI

Abitazione

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Meldola, nulla è risultato in tal senso; per i servizi igienici esistenti necessita l'ottenimento dell'Autorizzazione allo Scarico dei reflui.

MILLESIMI

I fabbricati, completamente autonomi, non fanno parte di complesso immobiliare e quindi per gli stessi non vi sono millesimi condominiali di riferimento.

Si rimanda per una migliore visione dello stato di conservazione dell'immobile e stato degli interni, al rilievo fotografico, in perizia citati doc. L1.04-A per gli esterni e doc. L1.04-B per gli interni.

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente alla perizia *Punto L1.02.4* ove sono stati inseriti nel testo i contenuti risultanti presso ARPAE di Forlì, relativi all'allevamento in oggetto.

Per l'allevamento in questione, è stata è stata redatta in data **ottobre 2014**, la **Relazione Geologica e Idrogeologica**, relativa ai “**REQUISITI TECNICI E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE DEI CONTENITORI PER LO STOCCAGGIO DEGLI EFFLUENTI DI ALLEVAMENTO E DI ALTRE BIOMASSE DESTINATE ALL'UTILIZZO AGRONOMICO**”

La Relazione comprende anche il *lagone* privo di autorizzazione edilizia (quello in loco realizzato sull'estremo lato nord della proprietà) e meglio individuabile nella **Tavola Grafica n° 3** redatta dall'esperto (v. perizia doc. L1.03-C).

La **Relazione Geologica** è stata allegata in perizia (v. doc. L1.03-D)

Ulteriormente risulta esistente la domanda inoltrata dal Comune di Meldola in data **11.01.2015** ad ARPA – Servizio Territoriale Distretto di Forlì, di **adesione all'Autorizzazione di carattere generale per allevamenti di bestiame di cui alla Parte II dell'Allegato IV alla Parte V del D.Lgs. 152\2006** relativo all'allevamento in questione.

L'Adesione all'Autorizzazione di carattere generale per allevamenti di bestiame, rilasciata dall'ARPAE Forlì, è stata allegata alla perizia v. doc. L1.03-E

POZZO ESISTENTE

Attualmente in disuso; v. perizia *Punto L1.02.4*

La superficie commerciale dell'immobile (**ALLEVAMENTO SUINICOLO**), come da tabella che segue, è di **mq 1.164,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ALLEVAMENTO CORPO 1 E CORPO 2	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 1.373,05		MQ 1.373,05	1,00	1.373,05
ALLEVAMENTO CORPO 3	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 357,35		MQ 357,35	1,00	357,35
ALLEVAMENTO CORPO 4	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 384,58		MQ 384,58	1,00	384,58
GRIGLIATI ESTERNI ALLEVAMENTO CORPO 1	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 109,53		MQ 109,53	0,20	21,91
GRIGLIATI ESTERNI ALLEVAMENTO CORPO 3	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 86,59		MQ 86,59	0,20	17,32
UN DEPOSITO ED UN BOX OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 51,15		MQ 51,15	0,20 viste le caratteristiche	10,23
CORTE	QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO				0
TOTALE PARZIALE					2.164,44
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					- 0,44
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					2.164,00

La superficie commerciale dell'immobile (ABITAZIONE COLONICA),

come da tabella che segue, è di **mq 1.164,00**

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO PRIMO	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 110,00		MQ 110,00	1,00	110,00
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 110,00		MQ 110,00	0,50	55,00
SERVIZI AGRICOLI AL PIANO TERRA, LATERALI ALL'ABITAZIONE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 76,15		MQ 76,15	0,33	25,13
TOTALE PARZIALE					190,13
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA MQ 190,13 X 0,05 = MQ 9,51		MQ 9,51	1,00	9,51
TOTALE PARZIALE					199,64
ARROTONDAM. ALL'UNITÀ'					+ 0,36
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					200,00

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (fabbricati costituiti da diversi corpi staccati fra di loro, con sistema di stoccaggio liquami suinicoli e corte esclusiva), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati del Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 8, particella 54 subalterno 1

Categoria A\3 di classe 1, vani 5, superficie totale di mq 111 e totale escluso

aree scoperte mq 111, rendita catastale euro 374,43 Strada Meldola – Rocca
Caminate n. 14, piano: T-1

[Note: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda
prot. n. FO0343005; classamento e rendita validati ai sensi del
D.M. 701\1994]

Foglio 8, particella 54 subalterno 2

Categoria D/10, rendita catastale euro 6.190,00 Strada Meldola – Rocca
Caminate n. S.N., piano: T

[Note: classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701\1994]

oltre alle parti comuni alle unità pignorate:

Foglio 8, particella 54 subalterno 3

B.C.N.C. – CORTE COMUNE A TUTTI I SUB (in fatto corte esclusiva delle unità
di cui sopra).

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati ed il sistema di stoccaggio
liquami suinicoli, risulta distinto al **Catastro Terreni** del **Comune di**
Meldola, con i seguenti dati censuari:

Foglio 8, particella 54, Ente Urbano di mq 15.088

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito presso il Catasto
Fabbricati (abitazione e allevamento). Dal sopralluogo eseguito in loco,
si sono riscontrate delle difformità edilizie oltre ad un manufatto abusivo
da demolire posto a lato dell'abitazione ed oltre a “*container*” posto nelle
immediate vicinanze dell'accesso alla proprietà, che è utilizzato a cella

frigorifera per gli animali morti; trattasi di cella frigorifera (appoggiata su platea realizzata senza il preventivo titolo edilizio), che viene di volta in volta caricata su camion per il trasporto presso la ditta a ciò autorizzata.

I vari silos esistenti e le cisterne di accumulo acqua non sono risultati dotati di regolare titolo edilizio; gli stessi non sono rappresentati nella planimetria catastale attualmente depositata presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto L1.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità al *Punto L1.14*

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati mediante le **planimetrie catastali** rappresentative del medesimo (**pc 54 subalterno 1 -abitazione- e pc 54 subalterno 2 - allevamento**), che risultano depositate presso l'A.d.E. di Forlì.

Relativamente alla planimetria dell'abitazione (**subalterno 1) si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**) precisato che **le difformità edilizie** eventualmente riscontrabili fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, **non incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Relativamente alla planimetria dell'allevamento e relativi servizi (**subalterno 2) NON si attesta la conformità ai sensi dell'art. 29 comma 1 bis Legge 27.02.1985 n. 52**) (non risultano nella planimetria tutti i silos, le cisterne dell'acqua e salvo se altro oltre a difformità edilizie riscontrate quali modifiche interne ed esterne in talune

porzioni dei vari corpi di fabbrica).

Dal valore di stima, sono stati detratti i costi per l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

CONFINANTI

L'immobile confina con ragione dell'esecutato sul lato ovest (particelle 130 e 129); ragione [...] sul lato nord (particella 133); ragione [...] a est (particelle 121 e 124); Strada Rocca Caminate a sud; 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 COSTITUZIONE SOCIETA'** (con conferimento immobili) a rogito notaio **ROBERTO ROSOLINO ZAMBELLI** del **19 marzo 1991 Rep. 15.469\4613** registrato a Forlì il 08.04.1991 al n° 908 Mod. IV e trascritto a Forlì il **15 aprile 1991** all'art. **3824**
- 2) ATTO DI CONFERMA** a rogito notaio **CARLO ALBERTO PAESANI** del **17 settembre 1997 Rep. 41193** e trascritto a Forlì il **24 settembre 1997** all'art. **7818**

L'atto tratta della specifica, relativa alla data di costruzione di taluni fabbricati e di pratiche di Sanatoria edilizia che non interessano l'immobile della presente procedura.

REGIME FISCALE

Essendo la proprietà dell'immobile in capo a persona giuridica (società agricola semplice) che è fuori dal campo IVA, **la vendita sarà soggetta ad imposta di registro.**

CONFORMITA' EDILIZIA e ABITABILITA'

Il fabbricato risulta **essere stato costruito IN PARTE in data anteriore al 1 settembre 1967 ed IN PARTE ex novo** mediante il rilascio dei seguenti titoli edili:

➤ **LICENZA EDILIZIA n° 1635 del 22.12.1972** prot. ===
relativa a *COSTRUZIONE DI DUE FABBRICATI RURALI* in questo Comune in Via *della Camminate* al foglio N. 8 particella N. 38

La licenza edilizia di cui sopra, risulta priva dell'agibilità.

➤ **LICENZA EDILIZIA n° 1800 del 05.06.1974** prot. ===
relativa a *EDIFICIO RURALE AD USO PORCILAIA* in questo Comune in Via *PO. OSPEDALETTO S. COSIMO* al foglio N. 8 particella N. 53

➤ **LICENZA EDILIZIA n° 2221 del 14.07.1976** prot. ===
relativa a *COSTRUZIONE IMPIANTO DI DEPURAZIONE* in questo Comune in Via *STRADA ROCCA DELLE CAMINATE* al foglio N. 8 particella N. ==

Le Licenze Edilizie n° 1800\1974 e n° 2221\1976 sono dotate dell'Autorizzazione di Agibilità rilasciata dal Comune di Meldola in data 22.09.1978 prot. 4057\77

➤ **RICHIESTA DI CONDONO EDILIZIO presentato in data 28.03.1986 Prot. n° 4021\86 che ha assunto il numero di pratica n° 175 nell'apposito registro,** relativa alla sanatoria di due

piccole porzioni adibite a deposito, per la quale ad oggi **NON RISULTA RILASCIATA LA SANATORIA.**

Si precisa che a fronte dell'Istanza presentata il 28.03.1986 (che peraltro si riferisce anche a sanatoria di altro fabbricato di cui al successivo Lotto 5), il Comune di Meldola aveva inviato **in data 08.09.1989 la richiesta di integrazione documenti** a seguito della quale, il richiedente mediante proprio tecnico di fiducia aveva **provveduto all'integrazione documentale** a suo tempo richiesta **in data 08.01.2019**

Successivamente in data 20.01.2019, il Comune, a mezzo semplice mail inviata al tecnico di fiducia del richiedente la sanatoria, aveva richiesto chiarimenti ed ulteriori integrazioni grafiche.

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in merito in perizia,
Punto L1.13.1

Dal sopralluogo eseguito e dall'esame della documentazione edilizia di cui ai **progetti autorizzativi delle singole porzioni, approvati dal competente Comune** e meglio **rappresentati nella Tavola Grafica n° 3 unitamente alle porzioni di fabbricato da ritenersi abusive,** il tutto rispetto allo stato attuale dei luoghi, **sono stati riscontrati gli abusi edilizi e difformità edilizie** che sono state indicate in perizia al *Punto L1.13.3 a cui si rimanda integralmente.*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere le 3 Tavole Grafiche più volte richiamate.

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, visto anche i titoli edilizi sopra citati fatta eccezione** per quanto ulteriormente sopra descritto in ordine alle **opere abusive NON sanabili** per le quali si è prevista la **messa in pristino dei luoghi e per le difformità edilizie** sanabili per le quali si potrà richiedere la Sanatoria Edilizia.

Non risultano all'Esperto che siano in corso procedure amministrative e sanzionatorie in riferimento all'immobile pignorato e nemmeno di conformità degli impianti accessori, **fatta eccezione** per la **pratica di Condono Edilizio n° 175 del 28.03.1986 prot. 4021 ad oggi non rilasciata** in quanto carente di integrazione.

SANATORIA

Nel caso di specie, **limitatamente alle difformità sanabili** (sopra descritte che qui non si ripetono e **salvo se anche per altro**) 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. 6 giugno 2001 n° 380**, le cui **opere da sanare, 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 € **15.000,00** complessivi e comprensivi dell'obblazione da versare al Comune che **sono stati** (in perizia) **detratti dal valore di stima dell'immobile**, al *Punto L1.20.4 e L1.20.5*

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in perizia *Punto L1.14*

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

Abitazione colonica (Fg 8, pc 54 sub 1 e sub 2)

L'Attestato è stato redatto in data **07.11.2022 n° 02624-373301-2022** ed è quindi valida fino al 07.11.2032. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 273,93 kwh\m²\anno**

Capannoni allevamento suinicolo (Fg 8, pc 54 sub 2)

L'Attestato, visto l'utilizzo, non è necessario (v. dichiarazione dell'ausiliario dell'esperto che si è allegata alla perizia).

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE

L'immobile pignorato risulta nella disponibilità dell'esecutato e dal medesimo utilizzato ad allevamento suinicolo; **lo stesso dovrà essere lasciato libero e nella piena disponibilità dell'acquirente.**

Si segnala che porzione della casa colonica (piano primo), risulta occupata da persona addetta alle lavorazioni nell'allevamento, mediante contratto di **comodato gratuito**, non registrato e **non opponibile** alla procedura.

Con osservanza.

Cesenatico lì 28 agosto 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani