

**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 2

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE ED UBICAZIONE

INTERA E PIENA PROPRIETA' su:

**Complesso di fabbricati ad uso allevamento suinicolo con
annessi servizi e con sistema di stoccaggio liquami, abitazione**
(attualmente adibita a ufficio-spogliatoio), il tutto al **piano terra**, eretto
[l'intero complesso di fabbricati], **sul terreno** (area coperta e scoperta) della
superficie complessiva catastale di **mq 6.546 OLTRE a terreno agricolo**
coltivato a seminativo della **superficie** catastale di **mq 11.867** e così
complessivamente per **mq 18.413** catastali (comprensivi dell'area coperta
dai fabbricati) il tutto sito in **Meldola, Strada del Francolini n° 5, località
San Colombano.**



L'immobile è composto dall'allevamento suinicolo che si sviluppa interamente al piano terra, costituito da un aggregato di corpi di fabbrica, da abitazione in corpo staccato ora utilizzata quale ufficio-spogliatoio-bagno, oltre a terreno agricolo coltivato a seminativo, il tutto eretto sul terreno che costituisce il sedime dei fabbricati (area coperta e scoperta) oltre al terreno agricolo, per una superficie complessiva di **mq 18.413** 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 84 di mq 11.867 non materializzato in loco da elementi fissi (recinzioni e simili) anche se in loco, “indicativamente” individuabile (come si rileva anche dall'aerofoto sopra allegata); **non sono stati eseguiti rilievi topografici** da parte dell'esperto, da poter attestare sia la corretta ubicazione della recinzione esistente su parte dell'allevamento suini e sia il confine che in loco “indicativamente” si rileva quale delimitazione della particella 84, il tutto in riferimento al rispetto dei confini catastali che pur non materializzati, in loco risultano indicativamente individuabili.

Dovrà essere (eventualmente) eseguito a **cura e spese dell'acquirente, un rilievo topografico al fine di poter correttamente individuare i confini catastali** della particella 84 di mq 11.867 e della particella dell'allevamento, pc 5 di mq 6.546, sia ove materializzati da recinzioni (pali e rete metallica) e sia dove in loco non materializzati.

Ulteriormente si è notato dal sopralluogo, che la strada pubblica (Strada del Francolini), che consente l'accesso all'immobile pignorato e ad altro allevamento avicolo posto oltre, risulta dotata di un cancello (?) presumibilmente installato senza la relativa autorizzazione edilizia, il tutto, così è stato riferito in sede di sopralluogo, al fine di prevenire eventuali contagi agli animali allevati, in quanto in corrispondenza del detto cancello insiste, sul terreno pignorato dell'allevamento, un impianto di sanificazione per i mezzi che dall'esterno devono accedere sia all'allevamento pignorato e sia all'altro allevamento posto oltre.

Oltre ai corpi di fabbrica di cui sopra, insistono sui terreni pignorati, altri piccoli corpi precari, che, interamente abusivi, saranno da demolire e di cui si è trattato in perizia al *Punto L2.13.3*

L'immobile ha destinazione di allevamento suinicolo, di abitazione (ora utilizzata a ufficio-spogliatoio) **con circostante terreno agricolo coltivato a seminativo.**

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° 2 Tavole Grafiche**, i cui contenuti, sono di seguito puntualmente descritti:

Tavola Grafica n° 1 – Superfici delle singole porzioni del complesso fabbricato;

Tavola Grafica n° 2 – Rappresentazione Abusi Edilizi e Precedenti Edilizi 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:

-**Allevamento suinicolo** interamente al **piano terra**, composto da **2 corpi di fabbrica** (collegati fra di loro dal corpo magazzino), 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, alcuni di natura quasi precaria e per questo non computati ai fini della superficie), il tutto per una **superficie londa di mq 904,25** ca. adibita ad **allevamento** oltre a **magazzino** avente la **superficie londa di mq 79,75** ca. (non si computano nella superficie le porzioni antistanti il medesimo in quanto con la copertura o completamente crollata o crollata in parte nella porzione a nord, simil tettoia);

-**Abitazione** (ora adibita a ufficio-spogliatoio) interamente al **piano terra** con ripostiglio sul suo lato nord, avente la copertura in parte crollata, il tutto per una **superficie londa di mq 74,75** ca.

Tutti i corpi di fabbrica dell'allevamento hanno struttura portante in muratura priva di intonaco esterno ed interno; il corpo ufficio-spogliatoio ha struttura in muratura portante intonacata esternamente ma non tinteggiata.

I solai di copertura degli allevamenti sono in laterocemento (alcune porzioni hanno struttura in travi di legno), con sovrastante copertura in parte in tegole di cotto ed in parte con **manto di copertura in eternit** (**superficie complessiva** di circa **mq 500\600**). Anche taluni **grigliati esterni** hanno **copertura in lastre di eternit**).

Le finiture interne, relative all'abitazione (ora ufficio-spogliatoio) sono databili agli anni '60 del secolo scorso con taluni elementi di recente installazione, laddove sostitutivi di quelli originari, come per gli impianti, per i quali NON si rileva la presenza del boiler per l'acqua calda sanitaria.

L'allevamento è dotato degli impianti essenziali necessari per consentirne il suo funzionamento; allo stato si presenta bisognoso di interventi manutentivi, **soprattutto al manto di copertura in eternit ma non solo. In alcune porzioni è fortemente deteriorato ed in altre** (tettoie lato nord rispetto al magazzino) **è per buona parte crollato. La copertura del ripostiglio nel corpo ufficio-spogliatoio è in parte crollata.**

Sono esistenti in loco diversi silos sui quali lo scrivente non è in grado di relazionare (se in grado o meno di assolvere alla loro funzione per lo stoccaggio degli alimenti degli animali).

L'approvvigionamento idrico dell'allevamento avviene da pozzo presente in loco mentre per l'abitazione dall'acquedotto pubblico.

Come si è relazionato in perizia al *Punto L2.13.3 e Punto L2.14*, si sono riscontrate delle difformità ed abusi edilizi, rispetto ai progetti a suo tempo approvati.

SERVITU' DI ATTRAVERSAMENTO DA LINEA ELETTRICA AEREA ESISTENTE

L'esperto qui riferisce, sulla base di quanto rilevato e constatato dal sopralluogo in loco, quanto, 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 in attraversamento sulla direzione est-ovest, sovrastante l'allevamento.

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 L2.13.1, 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 1980, senza però avere la certezza della loro datazione ante 1967 relativamente a porzione di allevamento e per l'intero fabbricato abitazione (ancorché ad oggi diversamente utilizzato), come meglio rappresentato nella **Tavola Grafica n° 1** quale esistente ante 1967. E' stata visionata anche la vista aerea del CTR del 1976 e le porzioni qualificate "ante 1967" nella medesima appaiono esistenti.

Alcune porzioni dell'allevamento sono dotate del Certificato di Agibilità, altre non ne sono dotate. Lo stesso dovrà essere richiesto a cura e spese dell'acquirente.

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. allegata **Tavola Grafica n° 2** doc. L2.03-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.

Le finiture interne sono state sopra sinteticamente descritte, rimandando ulteriormente all'allegato rilievo fotografico, in perizia v. doc. L2.04-A per gli esterni e L2.04-B per gli interni.

Le stesse, pur bisognose di manutenzioni, appaiono idonee per l'utilizzo dell'allevamento considerato che alla data del sopralluogo, l'allevamento era funzionante mentre non appaiono sufficienti, soprattutto a livello impiantistico, per l'utilizzo all'uso abitativo del relativo corpo di fabbrica.

UTENZE

L'immobile è dotato di utenza elettrica autonoma.

L'approvvigionamento idrico avviene tramite pozzo privato per l'allevamento (v. anche pag. 27 perizia) ed acquedotto per l'abitazione.

Non esiste approvvigionamento GPL.

IMPIANTI

L'allevamento è dotato di impianto elettrico a vista e degli altri impianti tipici necessari al suo funzionamento.

Il corpo abitazione, ora ufficio-spogliatoio è dotato di impianto elettrico, impianto idrico sanitario (ora privo del boiler per il riscaldamento dell'acqua sanitaria) ed impianto termico al momento non funzionante per la mancanza della caldaia.

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 e come esistente, idrico sanitario 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 ora utilizzata quale ufficio e spogliatoio

Dalle verifiche effettuate dall'esperto presso il Comune di Meldola, nulla è risultato in tal senso; per il servizio igienico esistente 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. L2.04-A per gli esterni e doc. L2.04-B per gli interni.

REGOLARIZZAZIONE ATTIVITA' di ALLEVAMENTO presso ARPAE FORLI'

Si rimanda integralmente alla perizia *Punto L2.02.4* 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 stata redatta in data **aprile 2015**, 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 le vasche di stoccaggio liquami attualmente esistenti in loco, ivi compresi i sotto grigliati.

Le vasche di stoccaggio liquami devono essere adeguatamente protette da una recinzione (ad oggi non lo sono).

La **Relazione Geologica** è stata allegata alla perizia v. doc. L2.03-D

POZZO ESISTENTE

Il detto pozzo, non visionato dall'esperto in sede di sopralluogo, non è più utilizzato da tempo e pertanto non sono note le sue condizioni attuali.

Si rimanda integralmente all'elaborato peritale *Punto L2.02.4*

La superficie commerciale dell'immobile (**ALLEVAMENTO SUINICOLO**), come da tabella che segue, è di **mq 984,00**

ALLEVAMENTO SUINICOLO

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ALLEVAMENTO CORPO LATO OVEST	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 204,25		MQ 204,25	1,00	204,25
ALLEVAMENTO, CORPO CENTRALE, CORPO LATO NORD E CORPO LATO EST	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 700,00		MQ 700,00	1,00	700,00
MAGAZZINO, POSTO FRA IL CORPO A OVEST E QUELLO CENTRALE	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 79,75		MQ 79,75	1,00	79,75
CORTE	QUANTIFICATA AL 5% MEDIANTE INCREMENTO DEL VALORE UNITARIO, VISTO IL METODO DI STIMA ADOTTATO (vedasi conteggio del valore di stima, di seguito)				0
TOTALE PARZIALE					984,00
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+/- 0,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					984,00

ABITAZIONE COLONICA

DESCRIZIONE	LUNGHEZZA in ML	LARGHEZZA in ML	SUPERFICIE in MQ	COEFF. RAGG.	TOTALI MQ
ABITAZIONE PIANO TERRA	SUPERFICIE DESUNTA CON SOFTWARE CAD = MQ 74,75 DECURTAZIONE QUOTA 50% SUPERFICIE DEL RIPOSTIGLIO ADIACENTE ML (3,30 X 4,50) : 2 = MQ 7,43 TOTALE SUP. MQ 74,75 DEDURRE RAGGUAGLIO RIPOSTIGLIO MQ 7,43 = MQ 67,32		MQ 67,32	1,00	67,32
SERVIZI ALL'ABITAZIONE AL PIANO TERRA	GIA' CONTEGGIATI AL 50% NELLA SUPERFICIE DI CUI SOPRA		0		0
TOTALE PARZIALE					67,32
CORTE COMUNE, QUOTA PARTE	QUANTIFICATA IN MISURA DEL 5% RISPETTO ALLA SUPERFICIE LORDA MQ 67,32 X 0,05 = MQ 3,37		MQ 3,37	1,00	3,37
TOTALE PARZIALE					70,69
ARROTONDAM. ALL'UNITA'					+ 0,31
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE					71,00

TERRENO AGRICOLO

Si farà riferimento alla **superficie catastale** che è di **mq 11.867**

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile (fabbricati con corte pertinenziale e terreni), **attualmente** risulta censito presso il **Catasto dei Fabbricati** del **Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Catasto Fabbricati

Foglio 65, particella 5

Categoria D\1, rendita catastale euro 3.380,00 Strada Francolino n. 5 Piano T

[Note: dichiarata sussistenza dei requisiti di ruralità con domanda prot. n. FO0343005 del 15.11.2011; classamento e rendita validati ai sensi del D.M. 701\1994]

Catasto Terreni

Foglio 65, particella 84

Seminativo Arboreo di classe 1, superficie **mq 11.867** Reddito dominicale € 73,55 ed agrario € 58,22

Il sedime di terreno su cui sorgono i fabbricati, risulta distinto al **Catasto Terreni** del **Comune di Meldola**, con i seguenti dati censuari:

Foglio 65, particella 5, Ente Urbano di mq 6.546

COMMENTI

L'intero compendio immobiliare risulta censito in parte al Catasto Fabbricati (allevamento pc 5) ed in parte al Catasto Terreni (pc 84).

Dal sopralluogo eseguito in loco, si sono riscontrate delle difformità edilizie sulle quali si è riferito al *Punto L2.13.3* (in loco si è riscontrata anche la presenza di alcuni manufatti precari non regolari, che sono previsti in demolizione totale).

Ulteriormente, nella planimetria catastale, non risulta rappresentato il sistema di stoccaggio liquami costituito da vasche circolari (all'apparenza sembrano realizzate in cemento armato prefabbricato) oltre ai vari silos esistenti (questi ultimi non sono rappresentati nemmeno

nelle varie pratiche edilizie rintracciate).

Relativamente alle difformità ed abusi edilizi si è relazionato in perizia al *Punto L2.13.3* mentre sulla sanabilità delle difformità al *Punto L2.14*

CONFORMITA' PLANIMETRIE CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati mediante la **planimetria catastale** rappresentativa del medesimo (**pc 5 - allevamento con servizi e abitazione** ora **utilizzata** quale corpo **ufficio-spogliatoio-bagno**), che risulta depositata presso l'A.d.E. di Forlì.

Stanti le difformità sopra sinteticamente descritte, relativamente alla planimetria del compendio immobiliare (fabbricati), **non 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, **incidono sulla modifica della rendita catastale** validata dall'Agenzia delle Entrate.

Va chiarito, che **la planimetria catastale** depositata presso l'A.d.E. di Forlì **rappresenta compiutamente l'intero complesso di fabbricati, seppur con le imperfezioni date dalle difformità riscontrate e quindi con l'indicazione dei dati catastali di cui sopra l'intero complesso immobiliare** (fabbricati e terreni) **sarà trasferito correttamente per la sua intera consistenza come esistente in loco.**

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

CONFINANTI

L'immobile (terreno pc 84 e fabbricati pc 5) **confina** con ragione [....] a nord (particella 197); ragione [....] (particella 130) e ragione [....] (pc 126) e [...] (pc 102) tutti sul lato est, Strada del Francolini sui lati sud e ovest, 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 COMPRAVENDITA a rogito notaio **GIANCARLO FAVONI MICCOLI** del **4 settembre 2003 Rep. 177.317\18.408** registrato a Forlì il 09.09.2003 a n° 3224 Serie 1T e **trascritto a Forlì il 10 settembre 2003** all'**art. 11055**

ULTERIORMENTE, nell'atto, si richiamano due convenzioni stipulate con il Comune di Meldola,

la **prima** a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI** in data **10.07.1980 Rep. 8.922\2.436** trascritto a Forlì il **20 agosto 1980** all'**art. 7075**

la **seconda** a rogito del notaio **CARLO ALBERTO PAESANI** in data **26.01.1993 Rep. 31.790\8.351** trascritto a Forlì il **5 febbraio 1993** all'**art. 1134**

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:

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 68\80 del 15.09.1980**

prot. == relativa a *TRASFORMAZIONE D'USO ALLEVAMENTO AVICOLO IN SUINICOLO IN AMPLIAMENTO DI ATTIVITA' ESISTENTE* in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO nell'area distinta in Catasto con il Foglio N. 65 particella n. 5,84

La Concessione Edilizia n° 68\1980 risulta dotata dell'Agibilità rilasciata dal Comune di Meldola il 3 dicembre

1980 prot. 6504

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 26\88 del 12.09.1988**

prot. == relativa a *COSTRUZIONE FOSSA PER STOCCAGGIO LIQUAMI* in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO in Catasto con il Foglio N. 65 particella N. 5,84

➤ **VARIANTE n° 26\88 VAR del 06.04.1991** prot. == **(alla CONCESSIONE EDILIZIA n° 26\88)** relativa a VARIANTE ALLA

CONCESSIONE EDILIZIA N.° 26\88 PER COSTRUZIONE VASCHE DI STOCCAGGIO LIQUAMI in questo Comune in Via STRADA FRANCOLINO in Catasto con il Foglio N. 65 particella N. 5,84

Per il titolo edilizio di cui sopra e relativa Variante, risulta rilasciata regolare **Autorizzazione Sismica n° 1638\89 del 05.12.1989** alla quale ha fatto seguito il rilascio del **Certificato ai sensi dell'art. 28 legge 2 febbraio 1974 n. 64 del 19.06.1991** dal quale si rileva che è stata **rilasciata l'Autorizzazione sismica n° 30\1991 in Variante** alla Autorizzazione sismica n° 1638\89

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA n° 35\91 del 15.04.1993**

prot. 8440\91 relativa a *RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE DI ATTIVITA' ZOOTECNICA IN AZIENDA AGRICOLA* in questo Comune in località SAN COLOMBANO - STRADA FRANCOLINO nell'area distinta al foglio 65 coi mappali 5; 84

La Concessione Edilizia n° 35\91 del 15.04.1993 è priva della Agibilità che sarà da richiedere a cura e spese dell'acquirente.

➤ **CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA n° 648**

del 15.11.1997 Prot. n° 7089\86\15026, relativa ad *AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ALLEVAMENTO SUINICOLO* su area distinta al NCT al foglio 65 part.lle 5-84 [...] in Loc. San Colombano, via Francolino

Per il titolo edilizio di cui sopra, risulta **rilasciata la Abitabilità\Usabilità n° 648 in data 15.11.1997**
prot. 7089\86\15025

Nulla è stato rintracciato presso il Comune di Meldola, in merito alle **recinzioni esistenti**, per le quali non è dato sapere, **se esistenti o meno prima del 1° settembre 1967.**

Si rimanda ulteriormente alla visione della **Tavola Grafica n° 1** nella quale sono rappresentati i vari corpi di fabbrica con i relativi titoli autorizzativi OLTRE ai manufatti abusivi da demolire.

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° 1 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 L2.13.3 a cui si rimanda integralmente.*

CONFORMITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

Stante le difformità sopra elencate e la loro complessità, l'esperto ha ritenuto necessario redigere la Tavola Grafica n° 1 più volte richiamata.

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.

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**, quantificati dall'Esperto in € **12.000,00** complessivi e comprensivi dell'obbligo da versare al Comune **sono stati detratti dal valore di stima dell'immobile**, in perizia *Punto L2.20.4 e L2.20.5*

Si rimanda ulteriormente alla descrizione riportata in perizia *Punto L2.14*

CLASSE ENERGETICA DELL'IMMOBILE

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

Abitazione (Fg 65, pc 5)

L'Attestato è stato redatto in data **07.11.2022 n° 02624-373050-2022** ed è quindi valida fino al 07.11.2032. L'immobile risulta nell'Attestazione, in **Classe Energetica "G" EP 385,32 kwh\m²\anno**

Capannoni allevamento suinicolo (Fg 65, pc 5)

L'Attestato, visto l'utilizzo, non è necessario (v. dichiarazione dell'ausiliario dell'esperto allegata in 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.**

Con osservanza.

Cesenatico lì 28 agosto 2023

L'Esperto Stimatore

Geom. Massimo Magnani