

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESARO

Sezione 01 - Piazzale Carducci, 12

All' Ill.mo Sig. Giudice Dott. LORENZO PINI

OGGETTO : Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n° 192/2021

Promossa da BCC NPLS 2019 SRL

Contro **omissis, omissis**

Il sottoscritto Ing. Cesare Panicali, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Pesaro e Urbino al n° 1270, in data 16/02/2022, è stato incaricato dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare come C.T.U. nell'esecuzione di cui all'oggetto con l'incarico di rispondere ai quesiti indicati nella lettera d'incarico, tra cui procedere alla stima degli immobili siti in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via S. Vito sul Cesano, 117, di proprietà dei sig.ri **omissis** e **omissis**.

Nota: Il creditore non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati. Dalle visure catastali storiche del 08/03/2022 emerge che i sig.ri **omissis** e **omissis** risultano proprietari dei beni esecutati, ciascuno per la quota per 1/2. Dal certificato di Matrimonio rilasciato dal Comune di **omissis** (**omissis**) risulta che i sig.ri **omissis** nato a **omissis** il **omissis** e residente in Comune di S. Lorenzo in Campo e **omissis** nata a **omissis** il **omissis** e residente in Comune id S. Lorenzo in Campo si sono uniti in matrimonio il **omissis** (non sono indicate annotazioni a margine). Dal Certificato Cumulativo STATO FAMIGLIA APR CERTIFICATO DI RESIDENZA – RESIDENTE rilasciato dal Comune di S. Lorenzo in Campo, risulta che i sig.ri **omissis** e **omissis** sono residenti in Comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano nr 117.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva datata 10.12.2021, che risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di più di vent'anni la trascrizione del pignoramento (Atto di compravendita autenticato dal notaio Morico Annunziata del 03.08.1999 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro ai NN. 8733/5031 del 06.08.1999).

Il pignoramento è stato trascritto presso l'agenzia delle entrate di Pesaro ai NN. 16094/10933 in data 22.11.2021.

La relazione notarile allegata alla procedura esecutiva descrive come atto di provenienza un atto trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Pesaro ai NN. 8733/5031 del 06.08.1999.



Nella Relazione Notarile depositata dal creditore sono indicati i dati catastali attuali dell'immobile.

1) Identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

L'immobile oggetto di Esecuzione è costituito da un edificio singolo destinato alla civile abitazione con annessi locali accessori esterni, un magazzino comunicante con gli accessori esterni e scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano n 117. Il fabbricato principale, ad uso abitazione, risulta costituito da due piani fuori terra. Al piano terra sono ubicati i locali soggiorno, cucina, disimpegno, sgombero e wc-bagno. Al piano primo sono ubicate tre camere da letto, il disimpegno, il wc-bagno, un balcone ed un terrazzo comunicante con il balcone. I locali accessori, realizzati in aderenza al fianco destro del fabbricato ad uso residenziale, risultano adibiti a rimessa auto, locali di sgombero, cantina, centrale termica e magazzino.

In base a quanto sopra esposto, viste le caratteristiche dei beni pignorati, visto l'andamento del mercato immobiliare e al fine di rendere più appetibile la vendita degli immobili oggetto di stima si ritiene opportuno formare un lotto unico per la vendita che sarà così costituito:

- Fabbricato costituito da due piani fuori terra e destinato alla civile abitazione con annessi locali accessori destinati a rimessa auto, locale di sgombero, cantina, centrale termica e scoperto esclusivo il tutto censito al catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 147. Si specifica che il terrazzo posto al piano primo dell'abitazione e una porzione dei locali accessori donati con condono n. 144_1985 (prot. n.1889 del 29.03.1986) non risultano attualmente rappresentati nella planimetria catastale.
- Accessorio ad uso magazzino censito al catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 141



Dai sopralluoghi effettuati in data 10/03/2022 e 05/04/2022 e dalle visure per immobili eseguite in data 08/03/2022 presso l'Ufficio Catastale di Pesaro si è potuto verificare che la situazione catastale è la seguente (Catasto Fabbricati):

Dati Catastali

1) Fabbricato costituito da due piani fuori terra destinato alla civile abitazione con annesso scoperto esclusivo e accessori destinati a magazzino, legnaia, ripostigli: Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo (PU), particella 147 (categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, Superficie catastale totale 231 m², (Superficie catastale escluse le superfici dei balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti: 208 m²))

Confini: Strada Statale S.S. 424, fabbricato distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 141 e immobile distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 155

2) Fabbricato ad uso capanna con scoperto esclusivo: Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo (PU), particella 141 (categoria C/2, classe 2, consistenza 40 m², Superficie catastale totale 60 m²)

Confini: Strada Statale S.S. 424, fabbricato distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 147 e fabbricato distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 316.

2) Sommara descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art.10 del D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

L'immobile oggetto di Esecuzione è un fabbricato singolo costituito da due piani fuori terra destinati alla civile abitazione con annessi locali accessori esterni e scoperto esclusivo ubicati in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via s. Vito sul Cesano, 117, località Pieve Vecchia.



L'immobile oggetto di esecuzione può essere così descritto:

1) Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo, particella 147.

L'immobile è un fabbricato singolo costituito da due piani fuori terra destinati alla civile abitazione con annessi locali accessori esterni e scoperto esclusivo ubicati in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via S. Vito sul Cesano, 117.

Il fabbricato principale risulta costituito da due piani fuori terra più un sottotetto impraticabile e accessibile solo attraverso due piccole finestre poste sui fianchi. I due piani fuori terra risultano così suddivisi:

- Piano terra costituito da soggiorno, cucina, sgombero con ripostiglio, wc-bagno, disimpegno e vano scala
- Piano primo costituito da tre camere, wc-bagno, disimpegno, balcone e terrazzo comunicanti fra loro.

In entrambi i piani gli infissi esterni risultano realizzati in legno con oscuranti realizzati con persiane in legno. Tutti i locali risultano pavimentati con piastrelle in ceramica ad eccezione delle tre camere da letto nelle quali è presente una pavimentazione in legno. Le pareti risultano tutte intonacate e tinteggiate. L'altezza interna dei locali al piano terra è circa 2.81m mentre l'altezza interna dei locali al piano primo è circa 2.75m. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento che risultano sottotraccia. In allegato alla pratica urbanistica di edificazione del fabbricato non sono state rilevate dichiarazioni di conformità degli impianti alle disposizioni del D.M. n° 37 del 22.01.2008. Il balcone ed il terrazzo presentano zone prive di pavimentazione, il parapetto è in parte realizzato con una ringhiera metallica e in parte con una parete in laterizio.

In aderenza al fianco destro del fabbricato principale sono presenti una serie di locali accessori uno adiacente all'altro. Partendo da sinistra il primo accessorio è quello destinato a rimessa auto (nella planimetria catastale viene indicata la destinazione magazzino). Tale accessorio risulta pavimentato con una soletta in calcestruzzo, le pareti ed il solaio di copertura risultano intonacate ma non tinteggiate. L'accesso è garantito da una porta basculante. L'altezza interna è pari a circa 2.85m. In aderenza al fianco destro del suddetto locale è presente un vano destinato a sgombero (nella planimetria catastale viene indicata la destinazione legnaia). Tale accessorio risulta pavimentato con piastrelle in ceramica. La parete destra risulta intonacata ma non tinteggiata, le altre pareti ed il solaio di copertura risultano non intonacate e non tinteggiate. Sulla parete destra sono presenti tre



finestre in legno. L'accesso è garantito da una porta basculante. L'altezza interna risulta pari a circa 2.83m.

Sul retro dei suddetti accessori sono presenti la centrale termica e altri vani accessori. La centrale termica è un piccolo vano con accesso autonomo e pareti e solaio di copertura interni intonacati e tinteggiati. Gli altri vani accessori sono costituiti nell'ordine da uno sgombero, una cantina (nella planimetria catastale vengono indicati con destinazione legnaia) e da un ripostiglio condonato. Lo sgombero, a cui si accede tramite un passaggio presente nel magazzino (foglio 23 particella 141), risulta posto su due livelli che differenziano di circa 43cm. La parte bassa risulta pavimentata con pavimentazione in laterizio e coperta con lastre in eternit. La parte più alta risulta avere una pavimentazione in battuto di cemento e copertura in legno massiccio in pessimo stato di conservazione. Tutte le pareti risultano non intonacate e non tinteggiate. Il vano cantina ha una pavimentazione in piastrelle, le pareti ed il controsoffitto (realizzato in latero-cemento) risultano non intonacati e non tinteggiati. Il ripostiglio condonato, che non risulta rappresentato nelle planimetrie catastali, ha una pavimentazione in legno impraticabile e una copertura in legno in pessimo stato di conservazione. Le pareti in laterizio, anch'esse mal conservate, risultano non intonacate e non tinteggiate. L'accesso è garantito da una porta esterna.

1) Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo, particella 141.

L'immobile è un fabbricato singolo edificato in aderenza agli accessori identificati al foglio 23 mappale 147 e avente destinazione d'uso a magazzino (nella planimetria catastale viene indicata la destinazione capanna). Il fabbricato possiede pareti in laterizio che all'interno risultano non intonacate e non tinteggiate, mentre all'esterno risultano semplicemente intonacate. La copertura, a due falde, risulta realizzata con travi in legno massiccio rivestite con lastre ondulate di cemento-amianto (eternit). L'altezza interna al colmo è pari a circa 4.40m (sotto la trave di colmo). L'accesso al locale è garantito da una apertura con serranda metallica. Addossati sul fronte e sul fianco destro sono presenti tettoie in cattivo stato di conservazione realizzate con elementi in legno e copertura in lamiera metallica

2 bis) verifica se il bene staggito, ai sensi dell'art. 1 co. 376 Legge n 178/20, consista in un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse



pubbliche, in tal caso, segnalandolo al custode perché provveda agli accertamenti

L'immobile oggetto di Esecuzione è un fabbricato residenziale con annessi locali accessori esterni e scoperto esclusivo il tutto ubicato in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via s. Vito sul Cesano, 117. Da consultazione con i tecnici dell'ufficio urbanistica del Comune di S. Lorenzo in Campo e dall'analisi del contratto di compravendita attraverso il quale gli esecutati hanno acquistato l'immobile pignorato (Atto Notaio Annunziata Morico Numero Repertorio 8906 trascritto il 06/08/1999 nn. 8733/5031) risulta che l'immobile non sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non risulta che sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.

3) Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

L'immobile oggetto di Esecuzione è un fabbricato singolo destinato alla civile abitazione con annessi locali accessori esterni e scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via s. Vito sul Cesano, 117.

L'art. 6 del contratto di compravendita (Atto Notaio Annunziata Morico, Numero Repertorio 8906 trascritto il 06/08/1999 nn. 8733/5031) attraverso il quale gli esecutati hanno acquisito l'immobile pignorato riporta quanto segue:

*“Ai sensi e per gli effetti della Legge 4 gennaio 1968 n. 15 il signor **omissis**, in proprio e nella già menzionata qualifica, da me Notaio ammonito, ai sensi della legge 4 gennaio 1968 n. 15, sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace, relativamente al fabbricato urbano oggetto del presente atto, attesta quanto segue:*

Ai fini dell'art. 40, 2° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e sue modificazioni, che la costruzione è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, che la costruzione del magazzino sopra indicato è stata autorizzata con nulla osta rilasciato dal Sindaco del Comune di S. Lorenzo in Campo in data 17 aprile 1970 e che per difformità della costruzione con il suddetto nulla osta è



stata presentata domanda di concessione in sanatoria prot. n. 1889 in data 29 marzo 1986 ed è stata pagata, in tre rate, l'intera oblazione amministrativa"

Da una ricerca eseguita presso gli archivi comunali del Comune di S. Lorenzo in Campo risulta che gli immobili pignorati sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- *"Progetto di casa di civile abitazione da erigersi in S. Vito sul Cesano di S. Lorenzo in Campo in prossimità della strada provinciale Cesanense foglio 23 mappale 118 di proprietà del sig. **omissis fu omissis**". Protocollo n° 1074 del 28 marzo 1953.*
- *Permesso di Abitabilità del 17/12/1953*
- *Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 17.04.1970. "Progetto per la costruzione di un locale adibito a deposito manofatti in cemento, da effettuare in Comune di S. Lorenzo in Campo località "Pieve Vecchia" di proprietà del sig. **omissis**".*
- *Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n° 103 del 25.05.1971. "Progetto per la modifica da effettuare nel magazzino posto sul fianco del fabbricato di civile abitazione sito in comune di S. Lorenzo in Campo loc. "Pieve Vecchia" di proprietà del sig. **omissis**".*
- *Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, Pratica Edilizia n° 522 del 08.07.1976. Autorizzazione per poter effettuare i lavori di sostituzione del tetto pericolante della capanna e per allungare di circa un metro il balcone antistante la casa di abitazione.*
- *Concessione n° 1628 del 28.04.1984. Progetto per rifacimento e modifica della copertura*
- *Concessione n° 2340 protocollo 5238 del 29.09.1988. Progetto per la manutenzione e parziale rifacimento del muretto e sostituzione della recinzione.*
- *Condono n° 144_1985 (prot. n. 1889 in data 29 marzo 1986). Sanatoria prevista dal capo IV della legge 28.02.1985 n° 17 per superfici accessorie, che pur essendo prive di particolari finiture, sono da considerarsi, per la loro natura, completate e ultimate.*
- *D.I.A. n° 289_1999. Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione fabbricato ubicato in comune di S. Lorenzo in Campo in località S. Vito sul Cesano per conto della ditta **omissis e omissis**.*

4) . Accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità



della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46 comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Premessa:

Per le verifiche sulla legittimazione urbanistica degli immobili è stato eseguito un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di S. Lorenzo in Campo (PU) e sono state richieste le planimetrie all'Ufficio del Catasto di Pesaro.

Così come indicato al punto precedente gli immobili eseguiti sono stati realizzati in base alle seguenti pratiche edilizie:

- *“Progetto di casa di civile abitazione da erigersi in S. Vito sul Cesano di S. Lorenzo in Campo in prossimità della strada provinciale Cesanense foglio 23 mappale 118 di proprietà del sig. **omissis fu omissis**”. Protocollo n° 1074 del 28 marzo 1953.*
- *Permesso di Abitabilità del 17/12/1953*
- *Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 17.04.1970. “Progetto per la costruzione di un locale adibito a deposito manofatti in cemento, da effettuare in Comune di S. Lorenzo in Campo località “Pieve Vecchia” di proprietà del sig. **omissis**”.*
- *Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n° 103 del 25.05.1971. “Progetto per la modifica da effettuare nel magazzino posto sul fianco del fabbricato di civile abitazione sito in comune di S. Lorenzo in Campo loc. “Pieve vecchia” di proprietà del sig. **omissis**”*



- Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili, Pratica Edilizia n° 522 del 08.07.1976.
Autorizzazione per poter effettuare i lavori di sostituzione del tetto pericolante della capanna e per allungare di circa un metro il balcone antistante la casa di abitazione.
- Concessione n° 1628 del 28.04.1984. *Progetto per rifacimento e modifica della copertura*
- Concessione n° 2340 protocollo 5238 del 29.09.1988. *Progetto per la manutenzione e parziale rifacimento del muretto e sostituzione della recinzione.*
- Condono n° 144_1985 (prot. n. 1889 in data 29 marzo 1986). Sanatoria prevista dal capo IV della legge 28.02.1985 n° 17 per superfici accessorie, che pur essendo prive di particolari finiture, sono da considerarsi, per la loro natura, completate e ultimate.
- D.I.A. n° 289_1999. *Opere di ordinaria e straordinaria manutenzione fabbricato ubicato in comune di S. Lorenzo in Campo in località S. Vito sul Cesano per conto della ditta **omissis e omissis.***

Per le difformità sotto riportate e per quelle non riscontrate e/o non riscontrabili durante il sopralluogo, dopo verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di S. Lorenzo in Campo, si è valutato il presunto costo per una sanatoria (fatto salvo l'accettazione del Comune con presentazione di futura richiesta di sanatoria dove, a seguito di nuova consultazione con il tecnico Comunale di turno al momento della richiesta di sanatoria, sarà definito in modo certo e univoco sia la possibilità di sanare, sia la tipologia di abuso e sia l'importo preciso della sanzione per ottenere l'eventuale sanatoria).

Dopo attenta analisi dei titoli edilizi qui sopra elencati, risulta che le difformità urbanistiche rilevate durante il sopralluogo del 10.03.2022 e del 05.04.2022 sono:

Immobile censito al Foglio 23 mappale 147

- Nella pianta del piano terra non è indicato il ripostiglio ricavato nel sottoscala
- Nella pianta piano terra le spallette di limitato spessore che separano il soggiorno dal disimpegno sono state sostituite con due spalle di spessore 29 cm
- Nel locale sgombero non è stata indicata la porta per accedere al ripostiglio ubicato nel sottoscala, non risulta indicata la presenza di una cabina armadio e la finestra rivolta sul retro risulta attualmente murata.
- Nella pianta piano terra la porta che collega il ricovero auto dal ripostiglio è stata chiusa e il suddetto ripostiglio è stato suddiviso in due locali: una centrale termica di dimensioni interne



circa 1.28m x 1.83m a cui si accede da una porta sulla parete esterna ed un locale di dimensioni circa 1.37m x 1.91m a cui si accede tramite una apertura che lo collega al locale sgombero adiacente al ricovero auto.

- Il locale di sgombero adiacente al ricovero auto è stato suddiviso in due locali attraverso la posa in opera di una lastra in cartongesso posta a circa 8.28 m dalla parete di facciata.
- La porta che collega il locale di sgombero alla cantina è stata traslata
- Non risulta indicata la porta che mette in collegamento diretto il locale di sgombero con il magazzino.
- L'altezza media del piano primo che viene indicata pari a 2.90m risulta pari a circa 2.75m.
- La larghezza del terrazzo che viene indicata pari a 7.85m risulta pari a circa 7.72m
- Nel prospetto est non è indicata la finestrella per accedere al solaio di sottotetto
- Nel progetto autorizzato con concessione n° 1628 del 28.04.1984 viene rappresentato, per l'abitazione, un tetto a padiglione mentre sul posto la copertura dell'abitazione risulta a due falde. Si segnala che nel condono n°144_1985, che aveva per oggetto la sanatoria di accessori esterni, la copertura dell'abitazione viene rappresentata correttamente.
- Nel prospetto ovest non è stata indicata la finestrella per accedere al solaio di sottotetto

Immobile censito al Foglio 23 mappale 141

- Nella patica di condono n. 144_ 1985 non risulta indicata la porta che mette in collegamento diretto il locale di sgombero con il magazzino.
- Sul fronte e sul fianco destro del fabbricato sono presenti delle tettoie di facile rimozione realizzate con elementi in legno ricoperti con lamiera metalliche

In base a quanto sopra esposto, a seguito di accurate consultazioni con i tecnici del S.U.E. (Sportello Unico Edilizia) del Comune di S. Lorenzo in Campo risulta che per quanto riguarda tutte le modifiche interne rilevate nell'immobile adibito ad abitazione, per le modifiche prospettiche e per tutte le modifiche interne rilevate nei locali accessori è possibile sanare lo stato di fatto presentando progetto in sanatoria che prevede la sanzione minima pari a 516 €. Per quanto riguarda le difformità nella realizzazione della copertura, se il volume del fabbricato allo stato di fatto risulta inferire al volume del fabbricato rappresentato nel progetto concessionato, l'opera risulta sanabile senza l'applicazione di ulteriori e specifiche sanzioni amministrativa (rimane la stessa sanzione amministrativa pari a 516 € con la quale vengono sanate anche le opere interne al fabbricato). Visto



che tale opera riguarda un elemento strutturale e considerando che si presume sia stato realizzato dopo l'entrata in vigore del D.M. 10.02.1983 (nel progetto concessione n° 1628 del 28.04.1984 la copertura viene rappresentata a padiglione) la possibilità di sanare l'abuso sarà vincolata al deposito presso gli uffici della Regione Marche Ufficio Sismico (con conseguente segnalazione alla Procura della Repubblica) di regolare Certificato di Idoneità Statica-Sismica attraverso il quale l'opera abusivamente realizzata dovrà essere strutturalmente verificata in base alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso. Se il volume del fabbricato allo stato di fatto è maggiore del volume del fabbricato rappresentato nel progetto concessionato, ma risulta inferiore al volume realizzabile nel lotto definito in base agli indici edificatori della zona, l'opera risulta sanabile con l'applicazione di una sanzione amministrativa proporzionale al costo di produzione la cui entità dovrà essere definita con precisione dai tecnici comunali al momento della presentazione della sanatoria. Anche in questo caso, la possibilità di sanare l'abuso sarà comunque vincolata al deposito presso gli uffici della Regione Marche Ufficio Sismico (con conseguente segnalazione alla Procura della Repubblica) di regolare Certificato di Idoneità Statica-Sismica attraverso il quale l'opera abusivamente realizzata dovrà essere strutturalmente verificata in base alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso. Se il volume del fabbricato allo stato di fatto risulta maggiore del volume del fabbricato rappresentato nel progetto concessionato e maggiore del volume realizzabile nel lotto calcolato in base agli indici edificatori della zona, la possibilità di mantenere l'opera realizzata in assenza di titolo rimane vincolata all'applicazione dell'art. 34 del D.P.R. 380 del 06.06.2001 attraverso il quale è possibile convertire la demolizione in sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di produzione, che rimane pertanto assoggettata alla valutazione di natura tecnico-edilizia-strutturale del dirigente o responsabile dell'ufficio comunale preposto. Rimane quindi, anche in questo caso, la possibilità di mantenere l'opera solo a seguito di deposito presso gli uffici della Regione Marche Ufficio Sismico (con conseguente segnalazione alla Procura della Repubblica) di regolare Certificato di Idoneità Statica-Sismica attraverso il quale l'opera abusivamente realizzata dovrà essere strutturalmente verificata in base alla normativa tecnica vigente all'epoca di realizzazione dell'abuso. La diversa larghezza del terrazzo rientra nella tolleranza costruttiva.

A seguito di quanto sopra esposto per le difformità sopra riportate, dopo verifica presso l'ufficio tecnico del Comune di S. Lorenzo in Campo, si ritiene di valutare presumibilmente il costo per una sanatoria in € 12000,00 fatto salvo modifiche normative e fatto salvo quanto già espresso in premessa. Si stima inoltre in € 1.000,00 il costo dei lavori per la demolizione e smaltimento in discarica autorizzata delle tettoie.



5) Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della legge 47/1985

Trattasi di fabbricato singolo destinato alla civile abitazione con annessi locali accessori esterni e scoperto esclusivo, il tutto ubicato in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via s. Vito sul Cesano, 117.

6) Identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla Legge n° 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative

L'immobile ad uso abitazione con annessi accessori esterni e scoperto esclusivo è sito in S. Lorenzo in Campo (PU), via S. Vito sul Cesano n° 117 ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo, particella 147 (categoria A/3, classe 2, consistenza 9.5 vani, Superficie catastale totale 231m², Superficie catastale escluse le superfici dei balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti e non comunicanti: 208m²). Allo stato di fatto la planimetria catastale relativa al suddetto immobile risulta difforme dallo stato dei luoghi in quanto priva della rappresentazione di alcune porzioni di fabbricato e in quanto la distribuzione interna dei locali risulta difforme dallo stato dei luoghi. Allo stato di fatto non è possibile provvedere alla correzione della planimetria in quanto alcune delle suddette difformità risultano realizzate senza adeguato titolo edilizio. Le nuove planimetrie catastali dovranno essere redatte solo dopo aver ottenuto dal Comune di S. Lorenzo in Campo le Autorizzazioni in sanatoria per le opere sanabili e, per le opere non sanabili, dopo aver eseguito le opere di adeguamento e ripristino dello stato dei luoghi come da progetto approvato.



L'immobile ad uso magazzino con scoperto esclusivo è sito in S. Lorenzo in Campo (PU), via S. Vito sul Cesano n° 117 ed è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 23 di S. Lorenzo in Campo, particella 141 (categoria C/2, classe 2, consistenza 40m², Superficie catastale totale 60m²).

- 7) Appurare sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.**

Pignoramento immobiliare Trascritto all'Agazia del Territorio di Pesaro in data 22.11.2021 ai numeri 16094/10933 numero di Repertorio 1517 emesso da Ufficio Giudiziario Tribunale di Pesaro sede Pesaro a favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. sede Conegliano (TV) codice fiscale 05033050260 (Richiedente Avv. Fabrizio Panzavuota Corso Mazzini 156 Ancona) contro **omissis** nato il **omissis** a **omissis** codice fiscale **omissis**, **omissis** nata il **omissis** a **omissis** (**omissis**) codice fiscale **omissis**.

I signori **omissis** nato il **omissis** a **omissis** codice fiscale **omissis**, **omissis** nata il **omissis** a **omissis** (**omissis**) codice fiscale **omissis** risultano proprietari per la quota 1/2 ciascuno dell'immobile sito in Comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano, 117 distino al catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappali 141 e 147 a seguito di contratto di compravendita del 03/08/1999 numero di repertorio 8906 Notaio Morico Annunziata sede Pergola (PU) trascritto il 06/08/1999 nn. 8733/5031.

- 8) Verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù**



attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ricerca ipotecaria ventennale relativa all'immobile sito in Comune di S. Lorenzo in Campo (PU) via S. Vito sul Cesano, 117 censito in C.F. al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo particelle 147, 141.

PROVENIENZA

Agli esecutati, **omissis** e **omissis**, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, degli immobili in San Lorenzo In Campo Foglio 23 Particella 141 e Particella 147 è pervenuta per atto di compravendita del 03/08/1999 Numero di repertorio 8906 Notaio MORICO ANNUNZIATA Sede PERGOLA (PU) trascritto il 06/08/1999 nn. 8733/5031 da potere di **omissis** Nato il **omissis** a **omissis (omissis)** Codice fiscale **omissis**, **omissis** Nato il **omissis** a **omissis (omissis)** Codice fiscale **omissis**

ISCRIZIONI

ISCRIZIONE NN. 3479/790 del 19/03/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 16/03/2009 Numero di repertorio 39501/13672 Notaio MORICO ANNUNZIATA Sede FANO (PU)

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA-SOCIETA' COOPERATIVA Sede PERGOLA (PU) Codice fiscale 00141120410 (Domicilio ipotecario eletto PERGOLA VIALE MARTIRI DELLA LIBERTA' 46/B), contro **omissis** Nato il **omissis** a **omissis** Codice fiscale **omissis**, **omissis** Nata il **omissis** a **omissis (omissis)** Codice fiscale **omissis** capitale E 150.000,00 Totale £ 300.000,00 Durata 15 anni. Grava su S. Lorenzo in Campo Foglio 23 Particella 141 Particella 147.

ISCRIZIONE NN. 3696/697 del 23/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/04/2015 Numero di repertorio 504/2015 emesso da TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto PESARO V.LE CIALDINI 21 C/O AVV.RAFFAELLA BENELLI),



contro **omissis** Nato il **omissis** a **omissis** Codice fiscale **omissis**, **omissis** Nata il **omissis** a **omissis** (**omissis**) Codice fiscale **omissis**

capitale € 17038,27 Totale € 22100,00

Grava su San Lorenzo In Campo Foglio 23 Particella 141 Particella 147

ISCRIZIONE NN. 3696/697 del 23/04/2015 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 21/04/2015 Numero di repertorio 504/2015 emesso da TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto PESARO V.LE CIALDINI 21 C/O AVV.RAFFAELLA BENELLI),

contro **omissis** Nato il **omissis** a **omissis** Codice fiscale **omissis**, **omissis** Nata il **omissis** a **omissis** (**omissis**) Codice fiscale **omissis**

capitale € 15792,97 Totale € 18800,00

Grava su San Lorenzo In Campo Foglio 23 Particella 141 Particella 147

TRASCRIZIONI

TRASCRIZIONE NN. 16094/10933 del 22/11/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 21/09/2021 Numero di repertorio 1517 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO

A favore di BCC NPLS 2019 S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05033050260 (Richiedente: AVV. FABRIZIO PANZAVUOTA C.SO MAZZINI 156 ANCONA),

contro **omissis** Nato il **omissis** a **omissis** Codice fiscale **omissis**, **omissis** Nata il **omissis** a **omissis** (**omissis**) Codice fiscale **omissis**

Grava su San Lorenzo In Campo Foglio 23 Particella 14 1 Particella 147

9) Determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile , specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e



precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato singolo destinato alla civile abitazione con annessi accessori esterni e scoperto esclusivo sito in S. Lorenzo in Campo (PU) via S. Vito sul Cesano, 117, località Pieve Vecchia.

Previo sopralluogo e misurazioni delle dimensioni dell'immobile si procede alla stima particolareggiata, cioè ad una stima basata su specifici criteri di valutazione, di discrezione, di superfici, in data 10.03.2022 e 05.04.2022 è stato eseguito un rilievo metrico di tutti i vani. Si specifica che, per quanto riguarda lo sgombero condonato, visto il pessimo stato di conservazione in cui si trova, le dimensioni del vano sono state prese con difficoltà e conseguentemente il calcolo del valore di mercato è stato eseguito utilizzando la superficie indicata nella pratica di condono.

Per la determinazione dei valori delle abitazioni ci si attiene alla media ottenuta tra i valori di mercato immobiliare di S. Lorenzo in Campo desunti dall'Osservatorio Immobiliare della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali della Provincia di Pesaro e Urbino (FIAIP), ed i valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI); il valore ottenuto sarà ridotto applicando il coefficiente di età qualità e stato indicato nel Consulente Immobiliare n° 1011 del 15.12.2016.

ABITAZIONI

VALORE OMI

L'immobile oggetto di stima è ubicato in comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano, 117. Dalla lettura della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate risulta che per le abitazioni civili ubicate in Comune di S. Lorenzo in Campo un valore pari a:

Valore Abitazione civile = 790,00 €/mq – 1100,00 €/mq

VALORE FIAIP

L'immobile oggetto di stima è ubicato in comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano, 117 in Località Pieve Vecchia che nello specifico risulta ubicata lungo la strada statale 424



che collega il Comune di S. Lorenzo in Campo al Comune di Pergola. Più precisamente tale località risulta ubicata in zona circa equidistante dai centri cittadini dei due comuni. Detto ciò, considerando che l'osservatorio immobiliare 2021 redatto dalla FIAP non specifica le quotazioni degli immobili ubicati in comune di S. Lorenzo in Campo, si ritiene congruo, per la determinazione del giusto valore dell'immobile in esame, utilizzare i valori relativi alle zone di periferia del Comune di Pergola.

Comune di Pegola Abitazioni / periferia = 950,00 €/mq – 1150,00 €/mq

DEFINIZIONE DEL CONGRUO VALORE DI MERCATO

Da una indagine sull'andamento del mercato immobiliare nel comune di S. Lorenzo in Campo e nelle zone limitrofe e vista la zona nella quale è ubicato l'immobile oggetto di esecuzione, si ritiene congruo adottare i seguenti valori:

OMI = 790,00 €/mq

FIAIP = 950,00 €/mq

Si considera quindi congruo il prezzo di $(790,00 + 950,00) / 2 = 870,00$ €/mq

(Per abitazioni nuove o completamente ristrutturate)

Le quotazioni espresse in € ogni metro quadrato si riferiscono a superfici commerciali, che tengono conto dei muri perimetrali, di metà dello spessore dei muri sul confine con altra proprietà e dei muri interni (Consulente Immobiliare n° 1011 del 15/12/2016).

Le superfici vengono poi corrette virtualmente applicando i relativi coefficienti correttivi desunti dalla rivista "Consulente Immobiliare n° 1011 del 15/12/2016", dalla norma UNI 10750/2005 e dal D.P.R. 138/98.

Quindi il valore dei singoli immobili è dato da:

(superficie commerciale) x (valore al metro quadro dell'immobile nuovo) x (i coefficienti di riduzione)

Nel caso specifico coefficienti di riduzione presi in esame sono:

- *coefficiente di età, qualità e stato dell'edificio:*

- Foglio 23 mappale 147: L'immobile identificato al foglio 23 mappale 147 è costituito da un fabbricato destinato a residenza con annessi accessori esterni. Visto che gli accessori esterni sono



stati realizzati in date diverse da quella di edificazione del fabbricato principale, visto che dai sopralluoghi eseguiti in data 10.03.2022 e 0.5.04.2022 è emerso un diverso stato di conservazione fra l'abitazione e i suoi accessori, verranno quindi utilizzati coefficienti correttivi diversi:

Abitazione: (oltre 60 anni; qualità medio, stato buono) coeff. 0,60 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

Ricovero Auto: (età oltre 60 anni; qualità medio, stato buono) coeff. 0,60 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

Locale Sgombero: (età oltre 60 anni; qualità medio, stato mediocre) coeff. 0,55 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

Locale Sgombero condonato: (età 52 anni; qualità medio, stato pessimo) coeff. 0,50 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

Locale cantina: (età 52 anni; qualità medio, stato mediocre) coeff. 0,60 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

C.T.: (età oltre 60 anni; qualità medio, stato buono) coeff. 0,60 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

- Foglio 23 mappale 141

Magazzino (età 52 anni; qualità medio, stato mediocre) coeff. 0,60 (da applicarsi alla quotazione al metro quadro di immobile nuovo)

- **coefficiente terrazzi:** coeff. 0,30 fino a mq. 25; 0,10 per la quota eccedente (D.P.R. 138/98)
- **coefficiente garage, soffitta:** coeff. 0,50 (DPR 138/98)
- **coefficiente cantine e vani accessori non comunicanti con l'abitazione:** coeff. 0,25 (DPR 138/98)
- **coefficiente magazzino:** coeff. 0,65 (Consulente Immobiliare n° 1011 del 15/12/2015)
- **coefficiente scoperto esclusivo:** coeff. 0.1 fino alla superficie pari a quella dei vani principali e vani accessori e coeff. 0.02 per le superfici eccedenti (DPR 138/98)



Le superfici sono:

Foglio 23 particella 147 (abitazione e relativi accessori)

- Abitazione (92.52 x 2)	mq. 185,04
- Terrazzi e balconi	mq. 54,70
- Ricovero auto	mq. 18,02
- Sgombero	mq. 34,49
- Locale sgombero condonato	mq. 20,72
- Cantina	mq. 10,63
- Centrale termica	mq. 2,95
- Scoperto esclusivo	mq. 491,02 (misurata sulla planimetria catastale)

Foglio 23 particella 141 (Magazzino)

- Magazzino	mq. 41,03
- Scoperto esclusivo	mq. 213,80 (misurata sulla planimetria catastale)

Superfici corrette con i coefficienti correttivi (Foglio 23 particella 147)

Abitazione	mq. 185,04	=	mq. 185,04
Balconi e Terrazzi	mq. 54,70	x 0,30 =	mq. 16,41
(mq. 54,70 – mq. 25,00) =	mq. 29,70	x 0,10 =	mq. 2,97
Ricovero auto =	mq. 18,02	x 0,50 =	mq. 9,01
Sgombero	mq. 34,49	x 0,25 =	mq. 8,62
Locale sgombero condonato	mq. 20,72	x 0,25 =	mq. 5,18
Cantina	mq. 10,63	x 0,25 =	mq. 2,66
Centrale termica	mq. 2,95	x 0,25 =	mq. 0,74
Scoperto esclusivo			
(185,04+18,02+34,49+20,72+10,63+2,95) =	271,85	x 0,1	mq. 27,18
(491,02 – 271,85) x 0,02			mq. 4,38

Sommano mq. 253,28



Superfici corrette con i coefficienti correttivi (Foglio 23 particella 141)

Magazzino	mq. 41,03 x 0,65 =	mq. 26,67
Scoperto esclusivo	mq. 41,03 x 0,1=	mq. 4.10
(213,80 – 41,03) x 0.02		mq. 3,46

Sommano mq. 34,23**VALORE DI MERCATO**

Foglio 23 mappale 147					
Destinazione d'uso	Superficie corretta con i coefficienti correttivi [mq]	Valore unitario [€/mq]	Coefficiente di età qualità e stato	Valore unitario corretto con il coefficiente di età qualità e stato [€/mq]	Valore [€]
<i>Abitazione</i>	185,04	870,00	0,60	522,00	96590,88
<i>Balconi terrazzi</i>	(7,50+2,97) = 10,47	870,00	0,60	522,00	5465,34
<i>Ric. Auto</i>	9,01	870,00	0,60	522,00	10338,75
<i>Sgombero</i>	8,62	870,00	0,55	478,50	4124,67
<i>Sgombero condonato</i>	5,18	870,00	0,50	435,00	2253,30
<i>Cantina</i>	2,66	870,00	0,60	522,00	1388,52
<i>C. T.</i>	0,74	870,00	0,60	522,00	386,28
<i>Scoperto</i>	31,56	870,00	0,60	522,00	16474,32
TOTALE					137022,06



Foglio 23 mappale 141					
Destinazione d'uso	Superficie corretta con i coefficienti correttivi [mq]	Valore unitario [€/mq]	Coefficiente di età qualità e stato	Valore unitario corretto con il coefficiente di età qualità e stato [€/mq]	Valore [€]
<i>Magazzino</i>	26,67	870,00	0,60	522,00	13921,74
<i>Scoperto</i>	7,56	870,00	0,60	522,00	3946,32
TOTALE					17868,06

Detrazioni:

Le detrazioni rappresentano dei decrementi al valore imputabili ad uno stato del fabbricato, nel momento in cui viene effettuata la stima, che lo differenziano dalle condizioni ordinarie dei beni di confronto e che conferiscono all'immobile condizioni di peggior pregio.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di stima si rilevano le seguenti detrazioni

Sanatoria (Fatto salvo quanto specificato al punto 4)	€ 12000,00
Aggiornamento pratiche catastali	€ 2000,00
Demolizione e smaltimento tettoie	€ 1000,00
.	_____
SOMMANO	€ 15000,00

VALORE DI MERCATO

€ 137022,06 + € 17868,06 =	€ 154890,12
a detrarre	€ 15000,00
TOTALE	€ 139890,12 ed in arrotondamento € <u>140000,00</u>



10)A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini, e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

LOTTO UNICO

Viste le caratteristiche dei beni pignorati, visto l'andamento del mercato immobiliare e al fine di rendere più appetibile la vendita degli immobili oggetto di stima si ritiene opportuno formare un lotto unico per la vendita.

Immobile ad uso abitazione costituito da due piani fuori terra con annessi accessori esterni ed un magazzino comunicante con gli accessori esterni e con annesso scoperto esclusivo, il tutto sito in Comune di S. Lorenzo in Campo via S. Vito sul Cesano, 117, censito al catasto fabbricati al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 147 e foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 141.

- Superficie commerciale totale: 287,51 mq
- Valore complessivo: € 140000,00
- Confini dell'immobile censito al Foglio 23 mappale 147: S.S. 424 e gli immobili distinti al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 141 e fabbricato distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 155
- Confini dell'immobile censito al Foglio 23 mappale 141: S.S. 424 e gli immobili distinti al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 147 e fabbricato distinto al Catasto al foglio 23 di S. Lorenzo in Campo mappale 316

11)Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati alla data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza dell'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di



formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili in oggetto, alla data del sopralluogo, risultano occupati dagli attuali proprietari.

12)Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dalle ricerche presso gli Uffici Ipotecari, da quello indicato nell'atto notarile di acquisto e per quello che è stato possibile ricercare presso gli Uffici Comunali non sono state rilevate procedure espropriative di pubblica utilità; sarà doveroso verificare, da parte acquirente, precedentemente l'acquisto se al momento vi siano tali procedure espropriative.

