

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PURPLE SPV S.R.L.

DEBITORE:
XXX XXXXXXXX e XXXXXXXX XXXX

GIUDICE DELL'ESECUZIONE:
Dott. Pini Lorenzo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2024

TECNICO INCARICATO:
Architetto Massimo Terenzi

CF: TRNMSM71E30G479F
con studio in PESARO (PU) via Antonio SALANDRA n. 23
telefono: 3394904903
email: m.terenzi660@gmail.com
pec: m.terenzi660@archiworldpec.it

INCARICO:

Il sottoscritto dott. Terenzi Arch. Massimo, con studio in Pesaro, via Antonio Salandra n. 23 e ivi residente, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Pesaro-Urbino al n. 660 e regolarmente iscritto nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Pesaro, dopo aver visionato tutti gli atti di causa, in data 28/01/2024 ha accettato l'incarico in cui il G. E. Dott. Pini Lorenzo, lo nomina C.T.U. nel procedimento esecutivo in epigrafe e stabilisce che nella relazione di stima risultino ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.:

1) All'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;

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

2 bis) a verificare 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 più sotto meglio indicati;

3) ad 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;

4) Ad 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le 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;

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a 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;
- 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;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'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;
- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word. zip.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONE DI CONSULENZA

A seguito dell'incarico ricevuto il sottoscritto C.T.U., esaminati i documenti ricevuti dalla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, lo scrivente attivava le operazioni di reperimento della specifica documentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Pesaro al Catasto Fabbricati, si recava presso il Comune l'Ufficio Edilizia Privata di Fano, eseguiva n. 1 sopralluogo presso l'unità immobiliare esecutata e precisamente in data 10/03/2024, eseguiva gli opportuni rilievi e verifiche metriche e fotografiche, in data del 18 Marzo 2024 reperiva dal Comune di Fano - Ufficio Stato Civile - Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio Nr. 2024/2478 e Estratto per Riassunto dal Registro degli Atti di Nascita n. 2024/2489, in data 25 Marzo 2024 reperiva dal Comune di Fano Certificato di Residenza ed infine si recava presso gli l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per le opportune verifiche delle ispezioni ipotecarie.

Reperita la documentazione necessaria e tutto ciò premesso, si dà inizio alla relazione peritale.

RISPOSTA AI QUESITI

1) L'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;

Ubicazione:

Unità Immobiliari site nel Comune di Fano (PU), Località Rosciano, Strada di Mezzo n. 49, piano seminterrato e terra

Elenco immobili:

- Fano, NCEU foglio 49 particella 788 subalterno 2, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 8;
- Fano, NCEU foglio 49 particella 788 subalterno 5, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 56;
- Fano, NCEU foglio 49 particella 788 subalterno 9, c/2 - magazzino e locali di deposito, mq. 32;
- Fano, NCEU foglio 49 particella 788 subalterno 11, bene comune non censibile;
- Fano, NCEU foglio 49 particella 788 subalterno 12, bene comune non censibile.

Consistenze catastali:

• Fano, NCEU fgl.49 p.lla 788 sub. 2 via Strada di Mezzo n. 49, A/2 vani 8 classe 2, rendita catastale Euro 743,70, piani seminterrato e terra; variazione toponomastica del 30-09-2019 pratica n. PS0066702 in atti dal 30-09-2019 variazione toponomastica d'ufficio (n. 18396.1/2019) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 2 risulta variato; diversa distribuzione degli spazi interni del 23-09-2005 Pratica n. PS0099269 in atti dal 23-09-2005 diversa distribuzione degli spazi interni (n. 24723.1/2005) l'immobile gl 49 p.lla 788 sub 2 risulta variato; strumento (atto pubblico) del 04-07-1997 in atti dal 10-11-1998 compravendita (n. 6040.1/1997) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 2 risulta variato; costituzione del 14-06-1996 in atti dal 14-06-1996 (n. D00125.1/1996);

• Fano, NCEU fgl.49 p.lla 788 sub. 5 via Strada di Mezzo n. 49, C/6 mq 56 classe 1, rendita catastale Euro 216,91, piano seminterrato; variazione toponomastica del 18-02-2021 pratica n. PS0007326 in atti dal 18-02-2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 3475.1/2021) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 5 risulta variato; variazione della destinazione del 22-07-2004 pratica n. PS0139424 in atti dal 22-07-2004 laboratorio - autorimessa e locali di deposito (n. 69927.1/2004) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 5 risulta variato; strumento (atto pubblico) del 04-07-1997 in atti dal 10-11-1998 compravendita (n. 6040.1/1997) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 1 risulta variato; costituzione del 14-06-1996 in atti dal 14-06-1996 (n. D00125.1/1996);

• Fano, NCEU fgl.49 p.lla 788 sub. 9 via Strada di Mezzo n. 49, C/2 mq 32 classe 1, rendita catastale Euro 107,42 piano seminterrato; variazione toponomastica del 18-02-2021 pratica n. PS0007328 in atti dal 18-02-2021 variazione toponomastica d'ufficio (n. 3477.1/2021) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 9 risulta variato; variazione del classamento del 09-09-2005 pratica n. PS0094204 in atti dal 09-09-2005 variazione di classamento(n. 23456.1/2005) l'immobile fgl 49 p.lla 788 sub 9 risulta variato; frazionamento e fusione del 09-06-2004 pratica n. Ps0170440 in atti dal 09-09-2004 frazionamento e

fusione (n. 90875.1/2004); deriva dal frazionamento e fusione del fgl 49 p.lla 788 sub 4 (bcnc), sub 7 (ex sub 1), sub 8 (ex sub 1);

• Fano, NCEU fgl 49 p.lla 788 sub 11, via strada di Mezzo n. 49, bene comune non censibile piano terra; deriva dal frazionamento e fusione del fgl 49 p.lla 788 sub 4 (bcnc), sub 7 (ex sub 1), sub 8 (ex sub 1);

• Fano, NCEU fgl 49 p.lla 788 sub 12, via strada di Mezzo n. 49, bene comune non censibile piano terra; deriva dal frazionamento e fusione del fgl 49 p.lla 788 sub 4 (bcnc), sub 7 (ex sub 1), sub 8 (ex sub 1).

Proprietà:

Xxx Xxxxxx nato a Fano (PU) il 13-09-1950 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX,

Xxxxxx Xxx nata a Fano (PU) il 04-07-1957 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX

Quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni tra loro.

N.B. Si segnala che dall'estratto dell'atto di matrimonio, nr. 2024/2478 rilasciato in data 18 Marzo 2024, dall' Ufficio di Stato Civile del Comune di Fano (PU), risulta che il signor Xxx Xxxxxx e la signora Xxxxxx Xxx, hanno contratto matrimonio in data 20 del mese di dicembre dell'anno 1993; da tale certificato si evince nelle annotazioni che **“con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Fano, 20-12-1993”**.

Mentre invece, negli atti notarili così come viene anche riportato dal dott. Notaio Niccolò Tiecco nella sua Relazione Ventennale Notarile, viene descritto che il signor Xxx Xxxxxx e la signora Xxxxxx Xxx, sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di **comunione dei beni tra loro**.

Confini:

Fano, N.C.E.U Foglio 49, Particella 840, sub. 1

Xxxxxx Xxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxx Xxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxx Xxx, C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX

Fano, Catasto Terreni, Foglio 49 Particella 719
Comune di Fano C.F. 00127440410

Fano, N.C.E.U Foglio 49 Particella 615 Subalterno 3
Xxxxxx Xxx C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxx Xxx CF XXXXXXXXXXXXXXXX

Si ritiene necessaria e più conveniente la vendita in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare ad uso residenziale contraddistinto al NCEU di Fano al Foglio 49 particella 788 sub.2, a/2, appartamento di tipo civile, vani 8 è direttamente collegato con scala interna al vano contraddistinto al NCEU del Comune di Fano al Foglio 49 particella 788 sub.9, ad uso c/2, magazzino e locali di deposito, mq. 32.

Anche per ciò che riguarda il vano contraddistinto al NCEU Foglio 49 particella 788 sub.5, c/6, adibita ad autorimessa o rimessa, mq. 56, si ritiene più conveniente da considerare in un unico ai fini del valore totale dell'immobile.

Il complesso immobiliare, trattandosi di casa bifamiliare, avendo requisiti e caratteristiche di abitazione di pregio visto le caratteristiche costruttive, le finiture esterne, la posizione ecc., qualora fosse privata dell'autorimessa non avrebbe la stessa attrazione immobiliare.

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

DESCRIZIONE GENERALE DELL'IMMOBILE

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono inserite in una villetta bifamiliare ben rifinita e con una progettazione architettonicamente attenta, semplice e gradevole: il fabbricato è sito in Fano, località Bellocchi, via strada di Mezzo n. 49, in un contesto residenziale di pregio e molto tranquillo.

L'accesso carrabile all'immobile avviene per mezzo di vialetto privato rifinito con porfido spaccato che si innesta sulla via strada di Mezzo.

La villetta, non essendo direttamente affacciata sulla via principale, usufruisce di una maggior privacy e tranquillità.

Esternamente il fabbricato è rifinito con intonaco e porzioni di mattoni faccia a vista, persiane in legno, pavimentazioni in cotto/clinker con portici, balconcini e terrazzi.

Si tratta di un immobile realizzato con struttura a telaio in c.a. e tamponamenti realizzati a cassa vuota con isolamento interposto tra i laterizi ed' è composta da un piano interrato, piano terra, piano primo e tetto a più falde con manto di copertura rifinito con coppi.

DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ESECUATE

Le unità in questione sono ubicate al piano terra e seminterrato della villetta:

al piano terra è ubicata l'unità immobiliare con destinazione residenziale composta da ampio soggiorno, zona pranzo/cucina, 4 camere, 2 bagni oltre a disimpegni, terrazzini, portico di ingresso e scala interna.

L'immobile a destinazione residenziale di piano terra si presenta parzialmente completata in quanto sono stati realizzate:

- le tramezzature interne;
- gli intonaci;
- i controtelai per le porte;
- tutta la parte di impiantistica sotto traccia (elettrico, idrico-sanitario, riscaldamento ecc.);
- gli alleggeriti sui solai;
- scala interna rivestita in gres porcellanato;
- le persiane esterne (in buona parte danneggiate e usurati)

È mancante di tutte le finiture interne come:

- massetti;
- pavimentazioni e rivestimenti;
- del completamento degli impianti elettrici (fili interni alle tubazioni, placchette, interruttori, quadri elettrici ecc.);
- dell'impianto termico (termosifoni e caldaia);
- degli apparecchi idrico-sanitari (lavandini, wc, bidet, docce e vasca);
- controsoffitti;
- infissi interni ed esterni (porte e finestre).
- sistemazioni e ripristini vari;
- tinteggiature interne;
- occorre inoltre redazione di progetto ai sensi della L.10/91 redatta da termotecnico per il completamento dell'impianto termico.

al piano seminterrato, direttamente collegato all'appartamento sovrastante per mezzo della scala interna già citata, sono ubicati 3 ripostigli di cui 2 molto ampi, 1 bagno e 1 altro piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala per un totale di circa 90 mq.; questi vani sono stati completati con pavimenti, rivestimenti, impianti e infissi.

Sempre al piano seminterrato ma non direttamente collegati all'appartamento di piano terra, sono ubicati un'ampia autorimessa di circa 60 mq. e due ripostigli di circa 35 mq.; anche questi vani sono completi di pavimenti, rivestimenti e infissi.

In riferimento all'imponibilità IVA, essendo l'immobile di proprietà privata e essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino, la compravendita è fuori ambito IVA in base agli artt. 4 e 5 del dpr 633/72

2 bis) a verificare 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 più sotto meglio indicati.

L'immobile in questione, non è un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ma si tratta di fabbricati realizzato da privato.

3) ad 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 in questione è stato realizzato dopo il 1967 e precisamente nel 1991 in forza di Concessione Edilizia n. 1241 del 01 Febbraio 1992.

4) Ad 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 delle stesse, ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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 n 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

L'immobile è stato realizzato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1° Pratica Edilizia

L'immobile in questione è stato realizzato nel 1991 in forza di Concessione Edilizia n. 1241 del 01 Febbraio 1992;
Denuncia di autorizzazione sismica n. 2024/1992 codice NI del 03/12/1992

2° Pratica edilizia

Autorizzazione n. 149/95 del 24/03/1993 per il completamento di piano primo;
Certificato di collaudo – opere in c.a.

3° Pratica edilizia

D.I.A. n. 213/96 del 01 Febbraio 1996 per diversa distribuzione interna nella zona garage e al piano primo;

4° Pratica edilizia

Certificato di Agibilità rilasciato il 04 luglio 1996 (valido solo per la porzione di piano seminterrato e piano primo dell'altra proprietà);

5° Pratica edilizia

D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004 per Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne (per il piano seminterrato oggetto di esecuzione immobiliare)

A seguito del sopralluogo eseguito in data 10 Marzo 2024, sono state riscontrate una serie di difformità interne ed esterne, sia nell'abitazione di piano terra (sub. 2) sia nei vani adibiti a garage e ripostigli di piano sottostrada (subalterni 2, 5 e 9);

- Al piano terra, la cui ultima pratica Edilizia di riferimento è la *D.I.A. n. 213/96 del 01 Febbraio 1996* nella quale è rappresentata anche la pianta di piano terra oggetto di esecuzione immobiliare, è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta per mezzo del diverso posizionamento delle tramezzature e riguarda prevalentemente la zona notte nella quale sono state ricavate 4 camere e 2 bagni oltre ai disimpegni, anziché 1 cucina, 3 camere e 2 bagni come da progetto suddetto. Tali opere sono state realizzate presumibilmente intorno al 2005 in assenza di autorizzazione edilizia e comunque correttamente rappresentate e accatastate nelle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio, Catasto Fabbricati Ufficio Provinciale di Pesaro con Dichiarazione protocollo n. PS0099269 del 23/09/2005;

- Sono state riscontrate alcune difformità in merito anche alle aperture sulle facciate esterne ed in particolare nella DIA in variante alla C.E. già indicata, nel vano adibito a cucina e nel soggiorno (sul retro del fabbricato) sono rappresentate aperture verso il giardino difformi a quanto riscontrato in loco.

- Nel piano sottostrada la cui ultima pratica Edilizia di riferimento è la *D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004 per Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne*, nella porzione di ripostigli appartenenti sempre al sub. 2, è stata realizzata porzione di tramezzatura interne per la suddivisione degli spazi.

È importante sottolineare che nella *D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004*, la planimetria di piano sottostrada utilizzata per la rappresentazione del *Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne*, non è la planimetria corretta. Infatti è stata utilizzata la planimetria riconducibile alla Concessione Edilizia n. 1241 del 01 Febbraio 1992 e non la planimetria alla variante con D.I.A. n. 213/96 del 01 Febbraio 1996; ci è significativo perché nella corretta variante del 1996, il vano adibito a ripostiglio ha una dimensione superiore in quanto presumibilmente in fase di costruzione dell'immobile, ovvero nel 1992, un muro in c.a. sul lato destro del fabbricato è stato traslato di circa 1 metro rispetto al progetto approvato ed in allineamento con un muro esistente.

Tale modifica però non compare negli elaborati strutturali, pertanto sarà necessaria la sua regolarizzazione.

- Sempre nel piano sottostrada, ai subalterni 5 e 9, non è stata realizzata la tramezzatura che divide proprio i due subalterni e che invece fa parte di alcune delle opere oggetto della *D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004 per Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne*.

In conclusione, sia al piano terra che al piano sottostrada, negli immobili siti in Fano, contraddistinti al NCEU al Foglio 49, particella 788 subalterni 2, 5 e 9 e oggetto di esecuzione immobiliare sono state realizzate opere in assenza o in difformità di autorizzazione edilizia.

Tali tipi di intervento sono riconducibili ad interventi di Manutenzione Straordinaria ai sensi dell'art.3, comma 1, lettera b) del D.P.R. 380/2001; per la regolarizzazione di tali opere, ovvero per gli interventi ultimati e realizzati in assenza o parziale difformità dal titolo, è necessaria la presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.p.r. 380/01, con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00.

Per la regolarizzazione dell'aumento di superficie e volume al piano interrato, sarà necessario la presentazione di SCIA in sanatoria riconducibile all'art. 34 comma 2 del DPR 380/2001, ovvero:

Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Per il completamento dei lavori e la regolarizzazione finale delle unità immobiliari eseguite è necessaria la presentazione di:

- Pratica Edilizia SCIA di completamento che consentirà la realizzazione di tutte le opere interne mancanti già precedentemente elencati;
- Redazione di nuovi accatastamenti comprensivi di elaborato planimetrico generale;
- Redazione di SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità.

5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Non ci sono terreni nella suddetta esecuzione immobiliare.

6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le 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;

I beni immobiliari eseguiti come di seguito identificati, ovvero le unità immobiliari censite al Nuovo Catasto Edilizio Urbano Fabbricati di Fano al Foglio 49, Particella 788 e subalterni 2, 5, 9, 11, 12, sono perfettamente rispondenti al verbale di pignoramento immobili trascritti presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 10/06/2022 ai numeri 8166 Registro Generale e n. 5520 Registro Particolare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale

di Pesaro in data 13/05/2022 numero di repertorio 917 a favore di Purple SPV s.r.l. con Sede a Conegliano C.F. 04846340265,

Come già detto nei suddetti immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono state riscontrate una serie di difformità sia al piano terra dell'immobile sia al piano sottostrada e che riguardano gli immobili siti nel Comune di Fano e contraddistinti al catasto edilizio urbano al foglio 49, particella 788 subalterni 2, 5 e 9.

Tali oneri e incombenze saranno a carico dell'acquirente che provvederà alla regolarizzazione del bene esecutato entro 120 gg dall'acquisizione dei beni, compatibilmente con le tempistiche dell'Amministrazione Comunali.

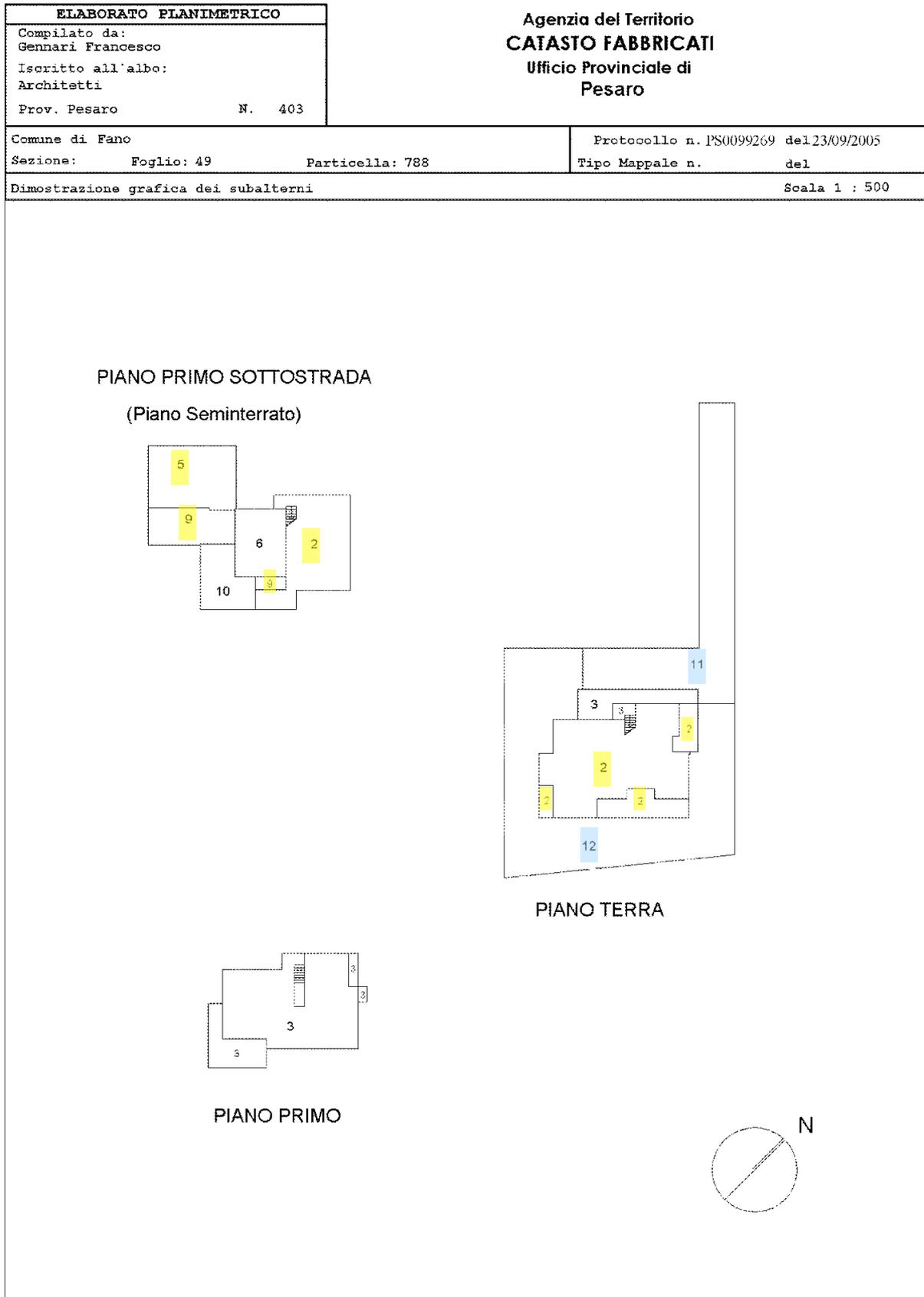
Siccome per la regolarizzazione degli immobili, oltre alla necessaria pratica edilizia in sanatoria si potrà valutare sia il ripristino o la realizzazione di alcune opere per la sua finale regolarizzazione, si ritiene inutile in questa circostanza predisporre la correzione degli elaborati catastali

I costi necessari per tali procedure saranno di seguito elencati e scorporati dal valore degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare.

Di seguito identificazione dell'immobile con Elaborato Planimetrico, Elenco subalterni, Planimetrie e Visure Storiche Catastali dei beni pignorati:

Elaborato Planimetrico:

In giallo sono evidenziati i beni immobiliari, in azzurro i beni comuni non censibili oggetto di esecuzione



Elenco Subalterni



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 05/04/2024
Ora: 16:41:47
Numero Pratica: T277724
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

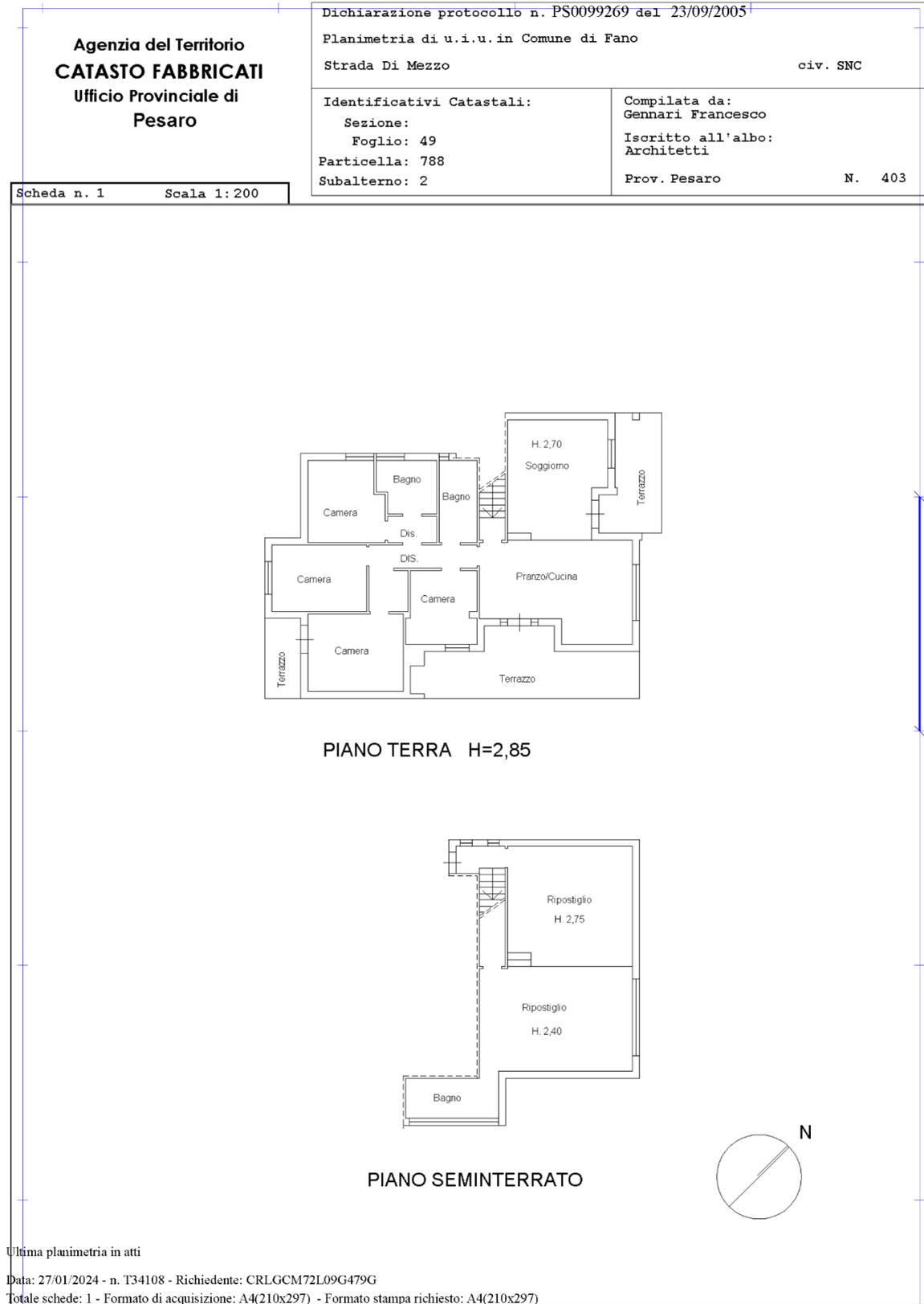
| Comune | Sezione | Foglio | Particella | Tipo mappale | del: |
|--------|---------|--------|------------|--------------|------|
| FANO | | 49 | 788 | | |

| Sub | UBICAZIONE via/piazza | n.civ | Piani | Scala | Int | DESCRIZIONE |
|-----|-----------------------|-------|-------|-------|-----|--|
| 1 | | | | | | SOPPRESSO |
| 2 | strada di mezzo | SNC | S1-T | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 3 | strada di mezzo | 49 | T-1 | | | ABITAZIONE DI TIPO CIVILE |
| 4 | | | | | | SOPPRESSO |
| 5 | strada di mezzo | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 6 | strada di mezzo | SNC | S1 | | | AUTORIMESSA |
| 7 | | | | | | SOPPRESSO |
| 8 | | | | | | SOPPRESSO |
| 9 | strada di mezzo | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 10 | strada di mezzo | SNC | S1 | | | LOCALE DI DEPOSITO |
| 11 | strada di mezzo | SNC | T | | | BCNC A TUTTI I SUBALTERNI (SCOPERTO) |
| 12 | strada di mezzo | SNC | T | | | BCNC AI SUBALTERNI 2, 5 E 9 (SCOPERTO) |

Visura telematica

Planimetria Catastale Foglio 49, Particella 788, Subalterno 2

Data: 27/01/2024 - n. T34108 - Richiedente: CRLGCM72L09G479G



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2024 - Comune di FANO(D488) - < Foglio 49 - Particella 788 - Subalterno 2 >
VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano S1-T

Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2024 - n. T34108 - Richiedente: CRLGCM72L09G479G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Planimetria Catastale Foglio 49, Particella 788, Subalterno 5

Data: 27/01/2024 - n. T34113 - Richiedente: CRLGCM72L09G479G

| | | |
|--|--|----------|
| Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Pesaro | Dichiarazione protocollo n. PS0139424 del 22/07/2004 | |
| | Planimetria di u.i.u. in Comune di Fano | |
| | Strada Di Mezzo | civ. SNC |
| Identificativi Catastali: | Compilata da: Vagni Orfeo | |
| Sezione: | Iscritto all'albo: Geometri | |
| Foglio: 49 | Prov. Pesaro | |
| Particella: 788 | N. 1508 | |
| Subalterno: 5 | | |

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
PIANO SEMINTERRATO

H=270
AUTORMESSA



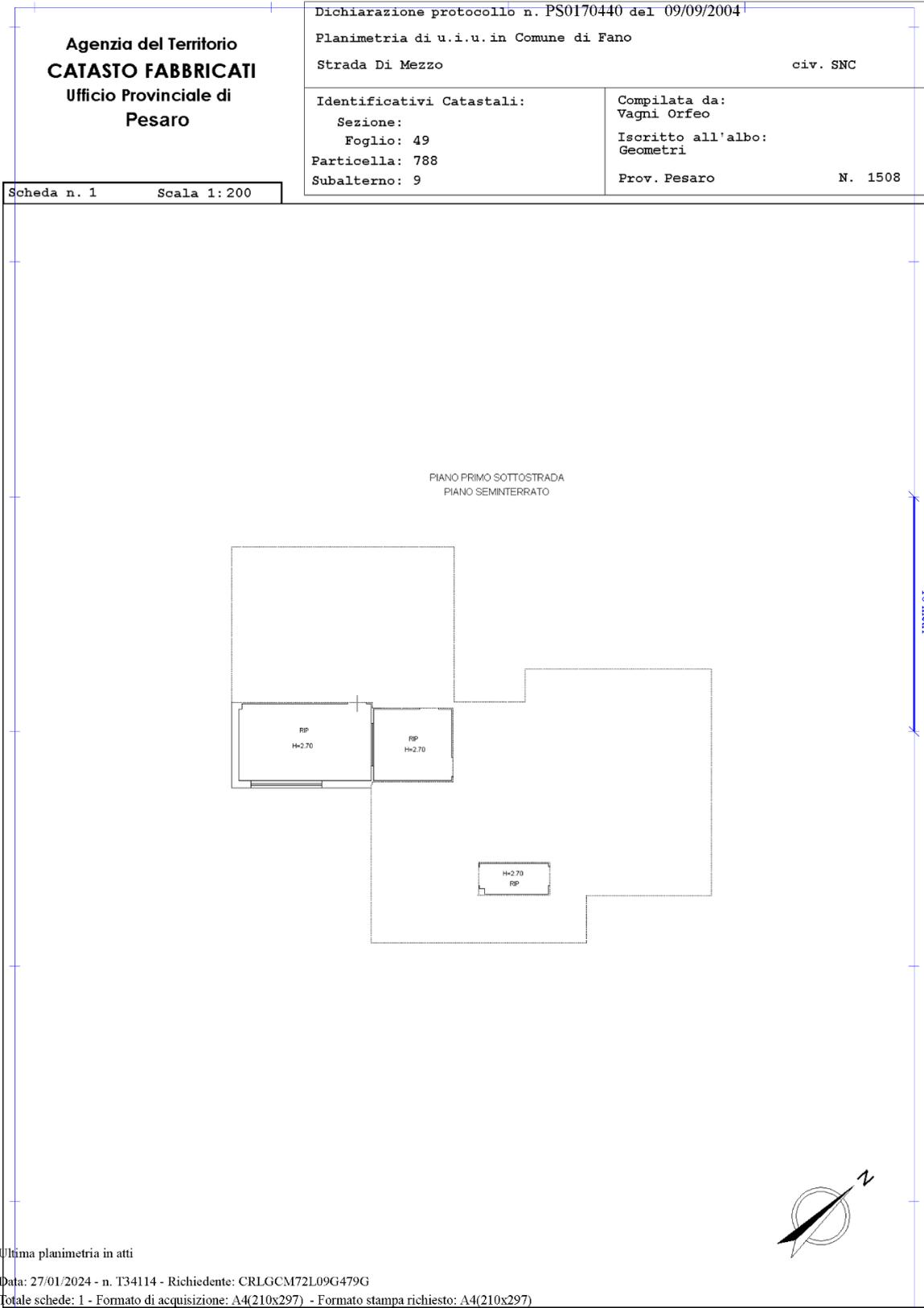
Ultima planimetria in atti

Data: 27/01/2024 - n. T34113 - Richiedente: CRLGCM72L09G479G
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Contesto dei Fabbricati - Situazione al 27/01/2024 - Comune di FANO(D488) - < Foglio 49 - Particella 788 - Subalterno 5 >
VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano S1

Planimetria Catastale Foglio 49, Particella 788, Subalterno 9

Data: 27/01/2024 - n. T34114 - Richiedente: CRLGCM72L09G479G



Visura storica Foglio 48, Particella 788, subalterno 2



Data: 27/01/2024 Ora: 10.15.06 Segue
Visura n.: T29693 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|----------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice:D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO Foglio: 49 Particella: 788 Sub.: 2 |

INTESTATI

| | |
|---|--|
| 1 | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |

Unità immobiliare dal 30/09/2019

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 175 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 167 m ² | Euro 743,70 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/09/2019 Pratica n. PS0066702 in atti dal 30/09/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 18396.1/2019) | |
| Indirizzo | | VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano S1-T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita Mod.58 - | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D488 - Foglio 49 - Particella 788



Data: 27/01/2024 Ora: 10.15.06 Segue
Visura n.: T29693 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|---|-------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | Totale: 175 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 167 m ² | Euro 743,70 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1-T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita Mod.58 - | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2006

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 743,70 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 23/09/2006 Pratica n. PS0094651 in atti dal 23/09/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 8409.1/2006) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1-T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita Mod.58 - | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 23/09/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------|--|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 743,70 | DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 23/09/2005 Pratica n. PS0099269 in atti dal 23/09/2005 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 24723.1/2005) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1-T | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita Mod.58 - | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.15.06

Segue

Visura n.: T29693 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Situazione dell'unità immobiliare dal 04/07/1997

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | Euro 743,70 L. 1.440.000 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/1997 in atti dal 10/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 6040.1/1997) |
| Indirizzo STRADA DI MEZZO Piano S1-T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica Partita 1025737 Mod.58 2303 | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni di studio: rett. eis proposto | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 2 | 8 vani | | L. 1.440.000 | VARIAZIONE del 14/06/1996 in atti dal 14/06/1996 RETTIFICA CLASSAMENTO PROPOSTO (n. D00128.2/1996) |
| Indirizzo STRADA DI MEZZO Piano S1-T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica Notifica n. 1169/1996 Partita 1019522 Mod.58 2303 | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni di studio: rett. eis proposto | | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 2 | | | A/2 | 1 | 8,5 vani | | L. 1.275.000 | COSTITUZIONE del 14/06/1996 in atti dal 14/06/1996 (n. D00128.1/1996) |
| Indirizzo STRADA DI MEZZO Piano S1-T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica Partita 1019522 Mod.58 2303 | | | | | | | | | | | | |
| Annotazioni -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | | |

L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.15.06

Fine

Visura n.: T29693 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| DATI DERIVANTI DA Atto del 16/09/2004 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 68049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7584.1/2004 Reparto PI di PESARO in atti dal 22/09/2004 | | | |

Situazione degli intestati dal 12/11/2003

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/09/2004 |
| DATI DERIVANTI DA Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/11/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 1232 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 10283.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 04/12/2003 | | | |

Situazione degli intestati dal 03/04/2001

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/11/2003 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2003 |
| DATI DERIVANTI DA SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/04/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 523 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 3758.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 03/12/2001 | | | |

Situazione degli intestati dal 04/07/1997

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/04/2001 |
| DATI DERIVANTI DA Atto del 04/07/1997 Pubblico ufficiale PASQUALUCCI RUGGER Sede FANO (PU) Repertorio n. 96862 - COMPRAVENDITA Voluta n. 6040.1/1997 in atti dal 10/11/1998 | | | |

Situazione degli intestati dal 14/06/1996

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|---|-----------------|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/07/1997 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/07/1997 |
| DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 14/06/1996 in atti dal 14/06/1996 (n. D00128.1/1996) | | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica Foglio 48, Particella 788, subalterno 5



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.16.55

Segue

Visura n.: T29943

Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice:D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO Foglio: 49 Particella: 788 Sub.: 5 |

INTESTATI

| | | |
|---|--|--|
| 1 | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |

Unità immobiliare dal 18/02/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|--|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 5 | | | C/6 | 1 | 56 m ² | Totale: 63 m ² | Euro 216,91 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021 Pratica n. PS0007326 in atti dal 18/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 3475.1/2021) | |
| Indirizzo | | VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D488 - Foglio 49 - Particella 788

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|-----------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 5 | | | C/6 | 1 | 56 m ² | Totale: 63 m ² | Euro 216,91 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.16.55 pag: 2 Segue

Visura n.: T29943

Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--|---|--|--|--|--|---------|--|--|--|--------|--|--|
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 5 | | | C/6 | 1 | 56 m ² | | Euro 216,91 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 22/07/2005 Pratica n. PS0081265 in atti dal 22/07/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 21685.1/2005) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 22/07/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | | |
|-------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|----------------------|-------------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | | |
| 1 | | 49 | 788 | 5 | | | C/6 | 1 | 56 m ² | | Euro 216,91 | VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PS0139424 in atti dal 22/07/2004 LABORATORIO-AUTORIMESSA E LOCALI DI DEPOSITO (n. 69927.1/2004) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | | | Mod.58 | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.16.55

Segue

Visura n.: T29943 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|-------------------|---|
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 16/09/2004 Pubblico ufficiale CECCHETELLI ALESSANDRO Sede FANO (PU) Repertorio n. 68049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7584.1/2004 Reparto PI di PESARO in atti dal 22/09/2004 |
|-------------------|---|

Situazione degli intestati dal 22/07/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|-------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/09/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 22/07/2004 Pratica n. PS0139424 in atti dal 22/07/2004 LABORATORIO-AUTORIMESSA E LOCALI DI DEPOSITO (n. 69927.1/2004) | | |

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 04/07/1997

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|---------|--------------------|----------------------|-----------------------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | | |
| 1 | | 49 | 788 | 1 | | | C/3 | 1 | 135 m ² | | Euro 948,21 L. 1.836.000 | ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/07/1997 in atti dal 10/11/1998 COMPRAVENDITA (n. 6040.1/1997) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | Partita | | 1025737 | | Mod.58 | | 2303 | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 14/06/1996

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | Rendita | DATI DERIVANTI DA | |
|-------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|---------|--------------------|----------------------|--------------|---|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | | | |
| 1 | | 49 | 788 | 1 | | | C/3 | 1 | 135 m ² | | L. 1.836.000 | COSTITUZIONE del 14/06/1996 in atti dal 14/06/1996 (n. D00128.1/1996) | |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO Piano S1 | | | | | | | | | | | |
| Notifica | | Notifica n. 1169/1996 | | | | Partita | | 1019522 | | Mod.58 | | 2303 | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita validati | | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.16.55

Fine

Visura n.: T29943 Pag: 4

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Situazione degli intestati dal 12/11/2003

| | | | |
|-------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/1 fino al 22/07/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 12/11/2003 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 1232 - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 10283.1/2003 Reparto PI di PESARO in atti dal 04/12/2003 | | |

Situazione degli intestati dal 03/04/2001

| | | | |
|-------------------|---|----------------|---|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni fino al 12/11/2003 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 12/11/2003 |
| DATI DERIVANTI DA | SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 03/04/2001 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PESARO Sede PESARO (PU) Repertorio n. 523 - SENTENZA TRASLATIVA Trascrizione n. 3758.1/2001 Reparto PI di PESARO in atti dal 03/12/2001 | | |

Situazione degli intestati dal 04/07/1997

| | | | |
|-------------------|--|----------------|---|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprieta' 1000/1000 fino al 03/04/2001 |
| DATI DERIVANTI DA | Atto del 04/07/1997 Pubblico ufficiale PASQUALUCCI RUGGER Sede FANO (PU) Repertorio n. 76862 - COMPRAVENDITA Voltura n. 6040.1/1997 in atti dal 10/11/1998 | | |

Situazione degli intestati dal 14/06/1996

| | | | |
|-------------------|---|----------------|---------------------------------------|
| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/07/1997 |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 fino al 04/07/1997 |
| DATI DERIVANTI DA | COSTITUZIONE del 14/06/1996 in atti dal 14/06/1996 (n. D00128.1/1996) | | |

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica Foglio 48, Particella 788, subalterno 9



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.17.29

Segue

Visura n.: T30030

Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|-----------------------------|---|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice:D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO Foglio: 49 Particella: 788 Sub.: 9 |

INTESTATI

| | | |
|---|--|--|
| 1 | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |

Unità immobiliare dal 18/02/2021

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 9 | | | C/2 | 1 | 32 m ² | Totale: 37 m ² | Euro 107,42 | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021 Pratica n. PS0007328 in atti dal 18/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 3477.1/2021) |
| Indirizzo | | VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune D488 - Foglio 49 - Particella 788

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|------------------|---------------------|---------------------------------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------------|---------------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 9 | | | C/2 | 1 | 32 m ² | Totale: 37 m ² | Euro 107,42 | Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.17.29 pag: 2 Segue

Visura n.: T30030

Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | | | | | |
|--------------------|---|----------------|--|---------------|--|
| Notifica | | Partita | | Mod.58 | |
| Annotazioni | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2005

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------------|----------------------|-------------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 9 | | | C/2 | 1 | 32 m ² | | Euro 107,42 | VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2005 Pratica n. PS0094204 in atti dal 09/09/2005 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 23456.1/2005) |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | |

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/09/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--------------------|---------------------|---|------------|-----|---------------------|------------|----------------|--------|-------------------|----------------------|-------------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 9 | | | C/2 | 1 | 32 m ² | | Euro 107,42 | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/09/2004 Pratica n. PS0170440 in atti dal 09/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90875.1/2004) |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano S1 | | | | | | | | | | |
| Notifica | | | | | | | Partita | | Mod.58 | | | |
| Annotazioni | | -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94) | | | | | | | | | | |

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 16/09/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------|----------------|--|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |
| 2 | | | (1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.17.29 Fine

Visura n.: T30030 Pag: 3

Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

DATI DERIVANTI DA Atto del 16/09/2004 Pubblico ufficiale: CECCINETELLI ALESSANDRO Sede TANO (PU) Repertorio n. 68049 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7584.1/2004 Reparto PI di PESARO in atti dal 22/09/2004

Situazione degli intestati dal 09/09/2004

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|--------------------------|--|----------------|---------------------------------------|
| 1 | | | (1) Proprieta' 1/1 fino al 16/09/2004 |
| DATI DERIVANTI DA | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/09/2004 Pratica n. PS0170440 in atti dal 09/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90875.1/2004) | | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente

Foglio 49 Particella 788 Subalterno 4; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 7; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 8;

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

Visura storica Foglio 48, Particella 788, subalterno 11



Data: 27/01/2024 Ora: 10.17.56 Segue
Visura n.: T30093 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice:D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO Foglio: 49 Particella: 788 Sub.: 11 |

Bene comune non censibile dal 05/11/2019

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|--|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|---|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 11 | | | | | | | | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019 Pratica n. PS0079377 in atti dal 05/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DUFFICIO (n. 23537.1/2019) |
| Indirizzo VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica Partita A Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D488 - Foglio 49 - Particella 788

Bene comune non censibile dal 09/09/2004

| N. | DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | | DATI DERIVANTI DA |
|---|---------------------|--------|------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|---------|--|
| | Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | | 49 | 788 | 11 | | | | | | | | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/09/2004 Pratica n. PS0170440 in atti dal 09/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90875.1/2004) |
| Indirizzo STRADA DI MEZZO n. SNC Piano T | | | | | | | | | | | | |
| Notifica Partita A Mod.58 | | | | | | | | | | | | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 49 Particella 788 Subalterno 4; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 7; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 8;



Data: 27/01/2024 Ora: 10.17.56 Fine
Visura n.: T30093 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0,90

Visura storica Foglio 48, Particella 788, subalterno 12



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.18.17

Segue

Visura n.: T30134 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

| | |
|-----------------------------|--|
| Dati della richiesta | Comune di FANO (Codice:D488) |
| Catasto Fabbricati | Provincia di PESARO |
| | Foglio: 49 Particella: 788 Sub.: 12 |

Bene comune non censibile dal 18/02/2021

| N. DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------------|--------|-----------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|---|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | 49 | 788 | 12 | | | | | | | | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/02/2021 Pratica n. PS0007330 in atti dal 18/02/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 3479.1/2021) |
| Indirizzo | | VIA STRADA DI MEZZO n. 49 Piano T | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | A | | Mod.58 | | | | | |

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune D488 - Foglio 49 - Particella 788

Bene comune non censibile dal 05/11/2019

| N. DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------------|--------|-------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | 49 | 788 | 12 | | | | | | | | VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2019 Pratica n. PS0079378 in atti dal 05/11/2019 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 23538.1/2019) |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. 49 Piano T | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | A | | Mod.58 | | | | | |



Direzione Provinciale di Pesaro e Urbino
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 27/01/2024 Ora: 10.18.17

Fine

Visura n.: T30134 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 27/01/2024

Bene comune non censibile dal 09/09/2004

| N. DATI IDENTIFICATIVI | | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | | | DATI DERIVANTI DA | |
|------------------------|--------|--------------------------------|-----|---------------------|------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-------------------|--|
| Sezione Urbana | Foglio | Particella | Sub | Zona Cens. | Micro Zona | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie Catastale | Rendita | |
| 1 | 49 | 788 | 12 | | | | | | | | FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 09/09/2004 Pratica n. PS0170440 in atti dal 09/09/2004 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 90875.1/2004) |
| Indirizzo | | STRADA DI MEZZO n. SNC Piano T | | | | | | | | | |
| Notifica | | Partita | | A | | Mod.58 | | | | | |

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente
Foglio 49 Particella 788 Subalterno 4; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 7; Foglio 49 Particella 788 Subalterno 8;

Visura telematica
Tributi speciali: Euro 0.90

7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente iscritto, 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.

A seguito delle ispezioni ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione sita in Fano, (PU), Strada di Mezzo n. 49, piano Terra e piano Sottostrada, censite al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 49, particella 788, subalterni 2, 5, 9, 11, 12, a tutto il giorno 10/06/2022, data di trascrizione del pignoramento, i signori Xxx Xxxxxxx nato a Fano (PU) il 13-09-1950 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxxx Xxxx nata a Fano (PU) il 04-07-1957 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX risultavano proprietari per quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni tra loro delle suddette particelle in forza di:

a) Pesaro rp 7856 rg 14978 del 01-10-2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 68061 del 17-09-2004 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Pesaro Tra rg 14404 rp 7584 del 21-09-2004 atto tra vivi compravendita. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, LOCALITA' ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56; posto al piano sotterraneo 1°, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Xxx Xxxxxxx (favore) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxxxxxx Xxxx, Xxxxxxx Xxxx (favore) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxx Xxxxxxx, [REDACTED] (contro) sede di Pesaro C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: Le parti con la presente dichiarano di rettificare, nell'atto a rogito Cecchetelli in data 16 settembre 2004 repertorio n.68049, il prezzo della vendita che è di euro 250.400,00 oltre ad i.v.a., in luogo dell'errato prezzo di euro 220.400,00 oltre ad i.v.a. come convenuto nel citato atto di detto prezzo euro 30.000,00 sono stati già pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice come il signor [REDACTED] dichiara e riconosce; la residua somma di 220.400,00 oltre all'i.v.a., La parte acquirente si obbliga a pagare con il ricavato del mutuo fondiario assunto con la banca delle Marche s.p.a. alla quale si impegna a dare formale ordine irrevocabile di pagamento e comunque entro e non oltre trenta giorni dalla data di stipula della vendita, senza interessi. Rimangono invariati tutti gli altri patti e condizioni citati nel contratto rettificato;

b) Pesaro rp 7584 rg 14404 del 21-09-2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 68049/11448 del 16-09-2004 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, LOCALITA' ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, LOCALITA' ROSCIANO, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56; posto al piano sotterraneo 1°, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, LOCALITA' ROSCIANO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Xxx Xxxxxxx (favore) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxxxxxx Xxxx, Xxxxxxx Xxxx (favore) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxx Xxxxxxx, [REDACTED] e c. s.n.c. (contro) sede di Pesaro C.F. [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ed in particolare con la comproprietà dell'accesso distinto col mappale 788 sub 11;

Si precisa che non ci sono comproprietari indivisi.

Si precisa che, come già detto, negli atti notarili viene indicato la comunione dei beni dei coniugi Xxx/Xxxxxxx, mentre invece si evince nelle annotazioni dell'atto di matrimonio che i coniugi sono in regime di separazioni dei beni

8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la 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 ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

STORIA IPOTECARIA

Come si evince dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, depositato già all'interno del fascicolo telematico a firma del Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia ed in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare,

e come verificate e riscontrate dal sottoscritto CTU sulla base delle Ispezioni Ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate, Ufficio Provinciale di Pesaro-Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 08/04/2024, nella procedura esecutiva a carico di:

Xxx Xxxxxxx nato a Fano (PU) il 13-09-1950 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxxx Xxxx nata a Fano (PU) il 04-07-1957 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX a seguito di verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 10/06/2022 ai numeri 8166 Registro Generale e n. 5520 Registro Particolare, verbale di pignoramento immobili trascritti presso l'Agenzia del territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pesaro in data 10/06/2022 ai numeri 8166 Registro Generale e n. 5520 Registro Particolare, verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Pesaro in data 13/05/2022 numero di repertorio 917 a favore di Purple SPV s.r.l. con Sede a Conegliano C.F. 04846340265,

per i beni immobiliari eseguiti e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 49, Particella 788, Subalterni 2, 5, 9, 11 e 12, a tutto il giorno 10/06/2022, data di trascrizione del pignoramento, gli immobili risultano di proprietà dei signori Xxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxxx risultavano proprietari per quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni tra loro delle suddette particelle in forza della seguente cronistoria:

a) Pesaro rp 7856 rg 14978 del 01-10-2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 68061 del 17-09-2004 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Pesaro Tra rg 14404 rp 7584 del 21-09-2004 atto tra vivi compravendita. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, LOCALITA' ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56; posto al piano sotterraneo 1°, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Xxx Xxxxxxx (favore) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxxxxxx Xxxx, Xxxxxxx Xxxx (favore) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxx Xxxxxxx, [REDACTED] e c. s.n.c. (contro) sede di Pesaro [REDACTED] 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: Le parti con la presente dichiarano di rettificare, nell'atto a rogito Cecchetelli in data 16 settembre 2004 repertorio n.68049, il prezzo della vendita che è di euro 250.400,00 oltre ad i.v.a., in luogo dell'errato prezzo di euro 220.400,00 oltre ad i.v.a. come convenuto nel citato atto di detto prezzo euro 30.000,00 sono stati già pagati dalla parte acquirente alla parte venditrice come il signor [REDACTED] dichiara e riconosce; la residua somma di 220.400,00 oltre all'i.v.a., La parte acquirente si obbliga a pagare con il ricavato del mutuo fondiario assunto con la banca delle Marche s.p.a. alla quale si impegna a dare formale ordine irrevocabile di pagamento e comunque entro e non oltre trenta giorni dalla data di stipula della vendita, senza interessi. Rimangono invariati tutti gli altri patti e condizioni citati nel contratto rettificato;

b) Pesaro rp 7584 rg 14404 del 21-09-2004, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 68049/11448 del 16-09-2004 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, LOCALITA' ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, LOCALITA' ROSCIANO, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56; posto al piano sotterraneo 1°, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, LOCALITA' ROSCIANO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32; posto al piano sotterraneo 1°. Quote di proprietà: Xxx Xxxxxxx (favore) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxxxxxx Xxxx, Xxxxxxx Xxxx (favore) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, in comunione legale per ½ di piena proprietà con Xxx Xxxxxxx,

██████████ e c. s.n.c. (contro) sede di Pesaro ██████████ 1/1 di piena proprietà; N.B. nel quadro D della nota risulta: nella vendita è compresa la comproprietà delle parti comuni del fabbricato ed in particolare con la comproprietà dell'accesso distinto col mappale 788 sub 11;

c) Pesaro rp 10283 rg 17094 del 02-12-2003, atto giudiziario, decreto di trasferimento immobili, atto giudiziario numero 1232 del 12-11-2003 pubblico ufficiale Tribunale Di Pesaro di Pesaro C.F. 80032670418, atto soggetto voltura catastale. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.1, STRADA DI MEZZO, c/3 – laboratorio per arti e mestieri, mq. 135, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, STRADA DI MEZZO, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.3, STRADA DI MEZZO, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà: Immobiliare ██████████ s.n.c. (favore) sede di Pesaro ██████████ 1/1 di piena proprietà, ██████████, ██████████, in separazione per 1/2 di piena proprietà, ██████████ s.n.c. (contro) sede di Fano ██████████ 1/2 di piena proprietà;

d) Pesaro rp 3758 rg 5962 del 04-06-2001, atto giudiziario, sentenza traslativa, atto giudiziario numero 523/2001 del 03-04-2001 pubblico ufficiale Tribunale Di Pesaro di Pesaro C.F. 80032670418. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.1, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, c/3 – laboratorio per arti e mestieri, mq. 135, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.3, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà: Fallimento ██████████ 1/2 di piena proprietà, ██████████, in separazione per 1/2 di piena proprietà;

e) Pesaro rp 4108 rg 6131 del 08-07-1997, atto tra vivi, compravendita, atto pubblico notarile numero 76862 del 04-07-1997 notaio Pasqualucci Ruggero di Fano C.F. PSQRGR27M30D488T. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.1, FRAZ. ROSCIANO STR. DI MEZZO n° 49, c/3 – laboratorio per arti e mestieri, mq. 135, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, FRAZ. ROSCIANO STR. DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.3, FRAZ. ROSCIANO STR. DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà: ██████████ 1/1 di piena proprietà, ██████████, ██████████, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ██████████, ██████████, in comunione legale per 1/2 di piena proprietà con ██████████; N.B. a margine del presente atto risulta trascritto annotamento form. 2774 del 04-12-2003 di nullità.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI – GRAVAMI

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Pesaro rp 5520 rg 8166 del 10-06-2022, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 917 del 13-05-2022 pubblico ufficiale Tribunale Di Pesaro di Pesaro C.F. 80032670418. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32. Quote di proprietà: Purple SPV s.r.l (favore) sede di Conegliano C.F. 04846340265 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2 di piena proprietà, Xxxxxxx Xxxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 1/2 di piena proprietà. Unità negoziale 2. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.11, ente comune, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.12, ente comune. Quote di proprietà: Purple SPV s.r.l (favore) sede di Conegliano C.F. 04846340265 0/0 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 0/0 di piena proprietà, Xxxxxxx Xxxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX 0/0 di piena proprietà; **N.B.** nel quadro D del pignoramento risulta: I beni censiti al fgl 49 p.la 788 sub 11 e 12 catastalmente sono bcnc il presente atto di pignoramento ha per oggetto l'intera e piena proprietà dei beni descritti nel quadro B, ciascuno per i propri diritti in eguale misura, dei signori Xxx Xxxxxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a Fano (PU) il 13.09.1950 e Xxxxxxx Xxxx, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX, nata a Fano (PU) il 4.07.1957, entrambi residenti in Fano (PU), via Fanella n. 15/a, i quali hanno acquistato detti beni con atto a rogito notaio Cecchetelli rep. 68049/11448 del 16.09.2004, trascritto con formalità del 21.09.2004 reg. part. 7584, dichiarando di essere coniugati in regime di comunione legale;

- Pesaro rp 837 rg 3180 del 15-03-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 75465/16487 del 11-03-2010 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, importo totale 131.000,00 Euro, importo capitale 65.500,00 Euro, durata anni 22, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Pesaro lsc rg 842 rp 141 del 21-01-2010 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.12, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, corte. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà. Unità negoziale 2. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.11, ente comune. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6) proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: la presente nota in rettifica in quanto nella descrizione degli immobili veniva omissa il mappale 788 sub 12 (bene comune non censibile ai predetti subalterni 2 – 5 e 9). La Banca Delle Marche s.p.a ed i signori Xxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxx rettificano il contratto di mutuo a rogito notaio Cecchetelli in data 12 gennaio 2010 repertorio n.75299 limitatamente alla descrizione dell'immobile descritto all'articolo 6, e quindi gli stessi Xxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxx consentono che a loro carico e a favore di Banca delle Marche s.p.a a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dalla parte mutuataria con il predetto atto venga iscritta ipoteca, in rettifica di quella già iscritta il 21 gennaio 2010 al n.141 reg. part. Per euro 131.000,00. Rimangono invariati tutti gli altri patti e condizioni del contratto originario;

- Pesaro rp 836 rg 3179 del 15-03-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 75464/16486 del 11-03-2010 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, importo totale 320.000,00 Euro, importo capitale 160.000,00 Euro, durata anni 15, in rettifica su titolo; atto di riferimento: Pesaro lsc rg 843 rp 142 del 21-01-2010 ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.12, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, corte. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà. Unità negoziale 2. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.11, ente comune. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6) proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà; **N.B.** nel quadro D della nota risulta: la presente nota in rettifica in quanto nella descrizione degli immobili veniva omissa il mappale 788 sub 12 (bene comune non censibile ai predetti subalterni 2 – 5 e 9). La Banca delle Marche s.p.a ed i signori Xxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxx rettificano il contratto di mutuo sopra predetto in data 12 gennaio 2010 repertorio n.75300 limitatamente alla descrizione dell'immobile descritto all'articolo 6, e quindi gli stessi Xxx Xxxxxxx e Xxxxxxx Xxx consentono che a loro carico e a favore di Banca delle Marche s.p.a a garanzia di tutte le obbligazioni assunte dalla parte mutuataria con il predetto atto venga iscritta ipoteca, in rettifica di quella già iscritta il 21 gennaio 2010 al n.142 reg.part. per euro 320.000,00. Il signor Xxx Xxxxxxx interviene quale titolare della ditta individuale Pasticceria Arturo di Xxx Xxxxxxx, corrente in Fano via Fanella n.13, iscritta nel registro delle imprese di Pesaro e Urbino numero rea ps-161397, avente partita iva 02186420416. Rimangono invariati tutti gli altri patti e condizioni del mutuo originario;

- Pesaro rp 142 rg 843 del 21-01-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo, atto pubblico notarile numero 75300/16357 del 12-01-2010 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, importo totale 320.000,00 Euro, importo capitale 160.000,00 Euro, durata anni 15. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.2, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.5, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56, Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.9, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà. Unità negoziale 2. Fano NCEU fgl.49 p.la 788 sub.11,

ROSCIANO STRADA DI MEZZO, ente comune. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6) proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà;

- Pesaro rp 141 rg 842 del 21-01-2010, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 75299/16356 del 12-01-2010 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, importo totale 131.000,00 Euro, importo capitale 65.500,00 Euro, durata anni 22. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.2, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.5, ROSCIANO STRADA DI MEZZO n° 49, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.9, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6), 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà. Unità negoziale 2. Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.11, ROSCIANO STRADA DI MEZZO, ente comune. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci N.4/6) proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX proprietà;

- Pesaro rp 4114 rg 14406 del 21-09-2004, ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto pubblico notarile numero 68050/11449 del 16-09-2004 notaio Cecchetelli Alessandro di Fano C.F. CCCLSN44C07D488S, importo totale 640.000,00 Euro, importo capitale 320.000,00 Euro, durata anni 20. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.2, LOCALITA' ROSCIANO, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani terreno, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.5, LOCALITA' ROSCIANO, c/6 – autorimessa o rimessa, mq. 56; posto ai piani terreno, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.9, LOCALITA' ROSCIANO, c/2 – magazzino e locali di deposito, mq. 32; posto ai piani terreno. Quote di proprietà: Banca delle Marche s.p.a. (favore) sede di Ancona C.F. 01377380421 (domicilio ipotecario eletto Ancona Via Menicucci 4/6), 1/1 di piena proprietà, Xxx Xxxxxxx (contro) nato a Fano il 13-09-1950 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà, Xxxxxxx Xxx (contro) nata a Fano il 04-07-1957 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX ½ di piena proprietà; N.B. a margine della presente ipoteca risulta trascritto annotamento form. 1045 del 12-04-2010 proroga della durata;

- Pesaro rp 6239 rg 9986 del 19-09-2001, domanda giudiziale, accertamento simulazione atti, domanda giudiziale numero 1682/2001 del 26-03-2001 pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario di Fano C.F. 81010610418. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.1, STRADA DI MEZZO n° 49, c/3 – laboratorio per arti e mestieri, mq. 135; posto al piano sotterraneo 1°, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.2, STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8; posto ai piani sotterraneo 1°, terreno, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.3, STRADA DI MEZZO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 6,5; posto ai piani terreno, 1°. Quote di proprietà: [REDACTED] piena proprietà, [REDACTED] piena proprietà, [REDACTED] piena proprietà, [REDACTED] piena proprietà;

- Pesaro rp 5091 rg 7914 del 22-06-2000, domanda giudiziale, accertamento di diritti reali, domanda giudiziale numero 5546 del 31-05-2000 pubblico ufficiale Tribunale Di Pesaro di Pesaro C.F. 80032670418. Unità negoziale 1. Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.1, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, mq. 135, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.2, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 8, Fano NCEU fgl.49 p.lla 788 sub.3, STRADA DI MEZZO ROSCIANO n° 49, a/2 – appartamento di tipo civile, vani 6,5. Quote di proprietà: [REDACTED] ½ di piena proprietà, [REDACTED] in separazione per ½ di piena proprietà.

9) a 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;

La stima commerciale ovvero la determinazione del valore di mercato, è stata determinata attraverso un'indagine dei valori di compravendita, dalle quotazioni Omi, Osservatorio del Mercato Immobiliare delle Agenzie delle Entrate, nonché attraverso la consultazione dell'Osservatorio Immobiliare della Provincia di Pesaro e Urbino della FIAIP, Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, tenendo conto di diversi fattori: localizzazione, destinazione d'uso, tipologia edilizia, dimensioni, stato di conservazione, anno e criteri di costruzione.

Sono state prese in considerazione le S.E.L., ovvero le Superfici Esterne Lorde, che per definizione si intende "l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimentato".

Le superfici sono state desunte dalle planimetrie depositate presso il Comune di Fano e dagli elaborati catastali, dai rilievi metrici eseguiti nel sopralluogo eseguiti e attentamente confrontate tra loro.

I seguenti coefficienti di destinazione, per ponderare la S.E.L. alla superficie commerciale, fanno riferimento al S.I.M. Sistema Italiano di Misurazione, previsto dal Codice delle Valutazione Immobiliare.

Se ne deduce che:

ABITAZIONE E ANNESSI

Si precisa che per l'abitazione di piano terra sarà necessario defalcare dal valore unitario di mercato dell'immobile, il costo necessario per il completamento e il ripristino delle opere mancanti:

| DESTINAZIONE D'USO | PIANO | Superficie Lorda mq. TOTALI | Coefficiente di destinazione | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|---|-------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Abitazione | Piano Terra | 140,00 mq. | 100 % | 140,00 mq. |
| A detrarre costo necessario per il completamento e il ripristino delle opere mancanti | | | | |

| DESTINAZIONE D'USO | PIANO | Superficie Lorda mq. TOTALI | Coefficiente di destinazione | SUPERFICIE COMMERCIALE |
|--|-------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Balconi e Piccolo Portico di ingresso | Piano Terra | 39,00 mq. | 20% | 7,80 mq. |
| Ripostigli 01 | Piano Sottostrada | 88,00 mq. | 50% | 44,00 mq. |
| Ripostigli 02 | Piano Sottostrada | 45,00 mq. | 50% | 22,50 mq. |
| Garage | Piano Sottostrada | 46,00 mq. | 50% | 23,00 mq. |
| Vialetto di ingresso sub. 11 (B.C.N.C. a tutti sub) | Piano Terra | | 0 % | 0,00 mq. |
| Giardino e scoperto pavimentato sub. 12 (B.C.N.C. comune ai soli subalterni oggetto di esecuzione immobiliare) | Piano Terra | 280,00 mq. | 5 % | 14,00 mq. |
| TOTALE MQ COMMERCIALI | | | | 111,30 mq. |

Vista la tipologia dell'immobile con caratteristiche riconducibili a villetta, tenendo conto della sua ubicazione, il contesto in cui è inserita, visto lo stato di conservazione esterna e interna dell'immobile, la dimensione dell'appartamento e dei ripostigli, visto che l'immobile in questione si trova non direttamente collegato alla strada principale ma all'interno del contesto edilizio tranquillo e piacevole, la quiete che lo caratterizza, le finiture, si ritiene appropriato applicare alle unità in oggetto un valore unitario pari a di **€ 2.300,00/mq.**

Si precisa che il giardino in parte a verde e in parte pavimentato ed identificato al N.C.E.U. al foglio 49, particella 788 subalterno 12, si identificato come **Bene Comune non Censibile ma è Comune solo ai Beni oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto il sottoscritto CTU ritiene considerarlo come fosse scoperto esclusivo.**

Come descritto precedentemente, è necessario il ripristino e la realizzazione di una serie di opere, ovvero:

- massetti;
- pavimentazioni e rivestimenti;
- del completamento degli impianti elettrici (fili interni alle tubazioni, placchette, interruttori, quadri elettrici ecc.);
- dell'impianto termico (termosifoni e caldaia);
- degli apparecchi idrici-sanitari (lavandini, wc, bidet, docce e vasca);
- controsoffitti;
- infissi interni ed esterni (porte e finestre);
- sistemazioni e ripristini vari;
- tinteggiature interne;

In considerazione delle opere necessarie per il completamento **dell'abitazione di piano terra** e per la sistemazione e ripristini generali si stima interventi e realizzazione di opere per un'incidenza pari a **€. 900,00/mq.**

Se ne deduce che:

ABITAZIONE PIANO TERRA

(€. 2.300,00/mq. - €. 900,00/mq.) x mq. 140 = €. 196.000,00

ANNESI

€. 2.300,00/ mq. – 111,30 mq. = €. 255.990,00

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità eseguite sono necessarie le seguenti Pratiche edilizie;

- Pratica Edilizia in Sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.p.r. 380/01, con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00;
- Progetto L.10/91 redatta da termotecnico per il completamento di impianto di riscaldamento e gas;
- Pratica Edilizia SCIA di completamento che consentirà la realizzazione di tutte le opere interne mancanti già precedentemente elencati:
- Redazione di nuovi accatastamenti comprensivi di elaborato planimetrico generale;
- Redazione di SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle unità eseguite sono necessarie le seguenti Pratiche edilizie;

| PRATICHE EDILIZIE NECESSARIE PER LA REGOLARIZZAZIONE | QUANTIFICAZIONE |
|---|---------------------|
| - Pratica Edilizia in Sanatoria per "accertamento di conformità" ai sensi dell'art. 37, comma 4 e ai sensi all'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/01, - Progetto L.10/91 redatta da termotecnico per il completamento di impianto di riscaldamento e gas; - Pratica Edilizia SCIA di completamento che consentirà la realizzazione di tutte le opere interne mancanti già precedentemente elencati: - Redazione di nuovi accatastamenti comprensivi di elaborato planimetrico generale; - Redazione di SCA, Segnalazione Certificata di Agibilità. - Diritti di segreteria e diritti catastali | €. 25.000,00 |
| - Oneri comunali con pagamento di sanzione pari a € 1.000,00, | €. 1.500,00 |
| - Onere per aumento di superficie/volume al piano interrato | €. 6.000,00 |
| - TOTALE | €. 32.500,00 |

TOTALE VALORE COMMERCIALE

€. 451.990,00 – 32.500,00 (per espletamento pratiche edilizie e regolarizzazione) = €. 419.490,00

| | |
|---|--|
| VALORE DI MERCATO (con arrotondamento) | €. 419.000,00 (Detratte le spese) |
|---|--|

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;

Come già anticipato, si ritiene necessaria e più conveniente la vendita in un unico lotto in quanto l'unità immobiliare ad uso residenziale contraddistinto al NCEU di Fano al Foglio 49 particella 788 sub.2, a/2, appartamento di tipo civile, vani 8 è direttamente collegato con scala interna al vano contraddistinto al NCEU del Comune di Fano al Foglio 49 particella 788 sub.9, ad uso c/2, magazzino e locali di deposito, mq. 32.

Anche per ciò che riguarda il vano contraddistinto al NCEU Foglio 49 particella 788 sub.5, c/6, adibita ad autorimessa o rimessa, mq. 56, si ritiene più conveniente da considerare in un unico ai fini del valore totale dell'immobile.

Il complesso immobiliare, trattandosi di casa bifamiliare, avendo requisiti e caratteristiche di abitazione di pregio visto le caratteristiche costruttive, le finiture esterne, la posizione ecc., qualora fosse privata dell'autorimessa non avrebbe la stessa attrazione immobiliare.

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegli e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'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. Specifici 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;

I beni immobiliari eseguiti e censiti al Catasto Fabbricati al Foglio n. 49, Particella 788, Subalterni 2, 5, 9, 11 e 12, a tutto il giorno 13/04/2024, risultano di proprietà dei signori Xxx Xxxxxxx nato a Fano (PU) il 13-09-1950 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxxx Xxxx nata a Fano (PU) il 04-07-1957 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazioni dei beni i quali divennero proprietari come già ampiamente dettagliato e descritto precedentemente al capitolo 8.

Ad oggi, 13/04/2024, gli immobili oggetto di esecuzione risultano essere non abitati e non abitabili in quanto non è stato rilasciato alcun certificato di Agibilità perché come già precedentemente descritto il sub. 2, ovvero i vani adibiti a civile abitazione di tipo A/2, si trova ancora allo stato grezzo e quindi privo di impianti e quant'altro.

Come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, nr. 2024/2478 rilasciato in data 18 Marzo 2024, dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Fano (PU), il signor Xxx Xxxxxxx e la signora Xxxxxxx Xxxx, hanno contratto matrimonio in data 20 del mese di dicembre dell'anno 1993; da tale certificato si evince nelle annotazioni che "con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Fano, 20-12-1993".

Come si evince dal Certificato di Residenza rilasciato dal Comune di Fano (PU) l'Ufficiale di Anagrafe, in data 25/03/2024, certifica che il sig. Xxx Xxxxxxx, proprietario delle unità eseguite ha residenza presso il Comune di Fano, via Fanella n. 15, ovvero altrove rispetto i beni eseguiti.

Non vi sono contratti di locazione in corso perché l'immobile non è abitabile.

Non vi sono spese condominiali già deliberate in quanto trattasi di villetta bifamiliare e non vi è alcun amministratore di condominio.

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

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Si vedano i seguenti allegati:

1° Pratica Edilizia

Allegato 02

Concessione Edilizia n. 1241/1991 del 01 Febbraio 1992;

allegato 03

Denuncia di autorizzazione sismica n. 2024/1992 codice NI del 03/12/1992

2° Pratica edilizia

Allegato 04

Autorizzazione n. 149/95 del 24/03/1995 per il completamento di piano primo;

allegato 05

Certificato di collaudo – opere in c.a.

3° Pratica edilizia

Allegato 06

D.I.A. n. 213/96 del 01 Febbraio 1996 per diversa distribuzione interna nella zona garage e al piano primo;

4° Pratica edilizia

Allegato 07

Certificato di Agibilità rilasciato il 04 luglio 1996 (valido solo per la porzione di piano seminterrato e piano primo dell'altra proprietà);

5° Pratica edilizia

Allegato 08

D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004 per Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne (per il piano seminterrato oggetto di esecuzione immobiliare)

Allegato 09

Elaborato Planimetrico

Allegato 10

Elenco Subalterni

Allegato 11

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 2

Allegato 12

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 5

Allegato 13

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 9

Allegato 14

Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 11

Allegato 15

Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 12

Allegato 16

Documentazione Fotografica

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

Si veda allegato n. 20.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Si veda allegato n. 01

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word. zip .

Si veda allegato n. 21

Riassunto documentazione allegata alla perizia estimativa:

Allegato 01
Perizia Privacy

1° Pratica Edilizia

Allegato 02

Concessione Edilizia n. 1241/1991 del 01 Febbraio 1992;

allegato 03

Denuncia di autorizzazione sismica n. 2024/1992 codice NI del 03/12/1992

2° Pratica edilizia

Allegato 04

Autorizzazione n. 149/95 del 24/03/1995 per il completamento di piano primo;

allegato 05

Certificato di collaudo – opere in c.a.

3° Pratica edilizia

Allegato 06

D.I.A. n. 213/96 del 01 Febbraio 1996 per diversa distribuzione interna nella zona garage e al piano primo;

4° Pratica edilizia

Allegato 07

Certificato di Agibilità rilasciato il 04 luglio 1996 (valido solo per la porzione di piano seminterrato e piano primo dell'altra proprietà);

5° Pratica edilizia

Allegato 08

D.I.A. n. 1147/04 del 14 Luglio 2004 per Cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad autorimessa e locali di deposito ed ultimazione delle opere interne (per il piano seminterrato oggetto di esecuzione immobiliare)

Allegato 09

Elaborato Planimetrico

Allegato 11

Elenco Subalterni

Allegato 11

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 2

Allegato 12

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 5

Allegato 13

Planimetria Catastale e Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 9

Allegato 14

Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 11

Allegato 15

Visura Storica Foglio 49, Particella 788, Sub. 12

Allegato 16

Documentazione Fotografica

Allegato 17

Stato di matrimonio e Stato civile

Allegato 18

Certificato di Residenza

Allegato 19

Ispezione Ipotecaria aggiornata al 09/04/2024

Allegato 20

Succinta descrizione del lotto

Allegato 21

Check list