

Alla luce di tali evidenze si ritiene che, allo stato attuale, il locale magazzino abbia la stessa consistenza e rendita della visura catastale, in quanto trattasi di modesta modifica interna.

LOTTO 2 - Bolognola

Riferimenti catastali: Foglio 9 - Particella 69 - Subalterno 20;

Categoria catastale: A/3 - Abitazioni di tipo economico;

Classe: 1;

Consistenza: 3 vani;

Rendita: 151,84 euro;

Indirizzo catastale: Via Tre Salti;

Piano: 1 - 2;

Confini: il subalterno 20 si trova al piano primo e secondo e confina al di sotto con il sub. 15, di proprietà dello stesso | e lateralmente con il sub. 21, appartenente ad altro proprietario.

Provenienza e titolarità:

proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
- proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
ietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
rietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
oprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
oprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
oprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
rietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
- attuale proprietario per 1000/1000.

Non sono presenti diritti reali di terzi, ne servitù prediali o altri vincoli o oneri.

Dal sopralluogo effettuato il 19/07/2016 si è riscontrata la presenza di un wc al piano secondo, non sono indicate in planimetria catastale le aperture presenti in tale piano e le altezze interne rilevate al piano primo sono differenti da quella indicata nel documento catastale.

Riferimenti catastali: Foglio 9 - Particella 69 - Subalterno 15;

Categoria catastale: C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse;

Classe: U;

Consistenza: 31 mq;

Rendita: 48,03 euro;

Indirizzo catastale: Via Tre Salti;

Piano: T;

Confini: il subalterno 15 si trova al piano terra e confina al di sopra con il sub. 20, di proprietà dello stesso e lateralmente con il sub. 16, appartenente ad altro proprietario.

Provenienza e titolarità:

proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
- proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 1/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
proprietà per 2/12 fino al 07/06/1999;
- attuale proprietario per 1000/1000.

Non sono presenti diritti reali di terzi, ne servitù prediali o altri vincoli o oneri.

Dal sopralluogo effettuato il 19/07/2016 si è riscontrato un uso del locale come cucina, differentemente da quanto indicato nella categoria catastale.

I riferimenti descritti sono contenuti nella documentazione catastale allegata (*allegato 4*).

3.3. RILEVARE EVENTUALI DIFFORMITÀ TRA L'IDENTIFICAZIONE DEI BENI CONTENUTA NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO, QUELLA DI CUI ALLA NOTA DI TRASCRIZIONE E QUELLA ACCERTATA ATTRAVERSO L'ESAME DEI REGISTRI IMMOBILIARI, SEGNALANDO EVENTUALI VARIAZIONI DEI DATI CATASTALI (P. ES. A SEGUITO DI FRAZIONAMENTI O RICLASSIFICAZIONI)

L'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento corrisponde a quanto esaminato nei registri immobiliari e nelle visure catastali storiche degli immobili oggetto di esecuzione.

Vi è perfetta corrispondenza, riguardo gli immobili oggetto di esecuzione, tra la nota di trascrizione presente agli atti e quella esaminata presso la conservatoria dei Registri Immobiliari.

A seguito del sopralluoghi, effettuati a Montecassiano in data 13/07/2016 ed a Bolognola in data 19/07/2016, si segnala che si dovrà procedere, per entrambi i lotti, ad un'opportuna variazione catastale, poichè lo stato di fatto non corrisponde alle planimetrie catastali.

3.4. ACCERTARE SE L'INTESTAZIONE DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO (O AI DEBITORI ESECUTATI) SIA CONFORME AI PASSAGGI DI PROPRIETÀ NELL'ULTIMO VENTENNIO

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Attuale proprietà: - attuale proprietaria per il fabbricato dal 19/11/1985;
Comune di Montecassiano - attuale proprietà per l'area.

19/11/1985: Compravendita tra Pace Gabriela e società "Cooperativa edilizia Tre colli s.r.l." con atto notarile del notaio Antonio Cardarelli rep. 86366, trascritto il 02/12/1985 Reg. Part. n. 7362.

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

Attuale proprietà: attuale proprietario dal 07/06/1999.
28/12/1991:

con atto notarile del notaio Claudio Alessandrini

Calisti rep. 52239, trascritto il 24/01/1992 Reg. Part. n. 1930.

07/06/1999: Atto di divisione per l'assegnazione a _____ dell'immobile di cui al lotto 2 con atto notarile del notaio Claudio Alessandrini Calisti rep. 64265/26718, trascritto il 11/06/1999 Reg. Part. n. 4782.

3.5. INDICARE LE SINGOLE ISCRIZIONI IPOTECARIE NEL VENTENNIO, VISIONANDO DIRETTAMENTE I REGISTRI IMMOBILIARI

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

30/07/2012: Ipoteca volontaria a favore di "Banca delle Marche Spa", derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro _____, iscritta in data 31/07/2012 rep. 30004/8237, Reg. Part. n. 1385.

05/08/2015: Ipoteca giudiziale a favore di "Carilo-Cassa di Risparmio di Loreto S.P.A." in A.S., derivante da decreto ingiuntivo contro _____, iscritta in data 16/09/2015 rep. 1206/2015, Reg. Part. n. 1499.

11/09/2015: Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Macerata a favore di "Banca delle Marche S.P.A." contro _____ rep. 3576, Reg. Part. n. 7762.

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

30/07/2012: Ipoteca volontaria a favore di "Banca delle Marche Spa", derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro _____, iscritta in data 31/07/2012 rep. 30004/8237, Reg. Part. n. 1385.

11/09/2015: Pignoramento immobili emesso dal Tribunale di Macerata a favore di "Banca delle Marche S.P.A." contro _____ rep. 3576, Reg. Part. n. 7762.

3.6. ACCERTARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEI TERRENI E LA CONFORMITÀ DEGLI EDIFICI ALLE NORME URBANISTICHE, NONCHÉ LA LORO AGIBILITÀ; NEL CASO IN CUI VENGANO RILEVATE IRREGOLARITÀ EDILIZIE, PRECISARE SE ESSE SIANO SANABILI DALL'AGGIUDICATARIO E -OVE POSSIBILE- CON QUALE SPESA (INDICATIVA)

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Il magazzino è collocato al piano interrato di un edificio con attività commerciali e residenze, in zona PEEP Capoluogo secondo il vigente PRG del Comune di Montecassiano.

Il primo progetto dell'edificio è stato presentato al Comune dalla cooperativa edilizia "Tre Colli" srl il giorno 13/04/1983 ed autorizzato il 22/04/1983 con concessione n. 1901, a seguito di parere favorevole della commissione edilizia del 14/04/1983.

Attraverso apposita convenzione e delibera di C.C. n. 54 del 31/05/1983 si concede il diritto di superficie alla suddetta cooperativa.

L'inizio lavori è del 01/08/1983, con deposito al Genio Civile della struttura in data 07/09/1983.

Il 09/09/1983 si presenta una prima variante al progetto iniziale e successivamente altre varianti in data 16/07/1985 e in data 08/10/1985.

La richiesta di agibilità viene presentata il 18/11/1985 ed il collaudo statico il 23/11/1985, il relativo certificato di agibilità è rilasciato in data 01/02/1986.

L'accatastamento risulta conforme all'ultima variante presentata.

La documentazione relativa alle pratiche edilizie dell'unità oggetto di esecuzione e depositata al Comune di Montecassiano è inserita nell'*allegato 7*.

Per quanto riguarda la conformità ai progetti autorizzati ed all'accatastamento, si riscontra che nella parte più a nord del magazzino è presente un locale macchina del montacarichi, non presente nel progetto, così come nell'accatastamento.

A seguito di colloqui intercorsi con il Tecnico del Comune di Montecassiano, si può affermare che è possibile sanare tale difformità edilizia con una "CILA" in sanatoria (comunicazione di inizio lavori asseverata di cui al D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 2 lettera a). Questa sarà accompagnata da una sanzione amministrativa, relativa alla realizzazione di opere interne non dichiarate (D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 7).

Successivamente dovrà essere presentata richiesta di fine lavori ed agibilità, con le opportune variazioni catastali e la conformità dell'impianto elettrico.

SPESA INDICATIVA SANATORIA

Parcella tecnico per redazione della CILA e della dichiarazione di agibilità comprensiva di spese	1.200 €
Sanzione amministrativa D.P.R. n. 380/2001, art. 6 comma 7	1.000 €
Parcella tecnico per variazione catastale comprensiva di spese	450 €
Conformità impianto elettrico	250 €
TOTALE =	2.900 €

Sono esclusi eventuali adeguamenti impiantistici da effettuarsi a seguito di sopralluogo per le verifiche di conformità, eventuali marche da bollo e diritti di segreteria per la presentazione delle pratiche edilizie.

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

L'unità immobiliare si trova in località Pintura di Bolognola, in zona RE4 - residenziale di espansione a ville, secondo il vigente Piano di Fabbricazione.

Il primo progetto dell'edificio, che comprende due blocchi di villette a schiera, è stato presentato al Comune da un gruppo di persone, tra cui lo stesso esecutato, il giorno 07/09/1993 ed autorizzato il 15/07/1997 con concessione n. 07/1997. Questo veniva rilasciato a seguito di vari pareri, tra cui quello della giunta regionale, del corpo forestale dello stato, della commissione edilizia comunale, della giunta provinciale e della soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

Il 16/02/1998 viene presentato al Comune un progetto di variante, autorizzato in data 10/06/1998 con concessione n. 3/98, mentre il 24/05/1999 viene presentata un'ultima variante al progetto edilizio, autorizzata con concessione n. 3/99.

Viene presentata dal direttore dei lavori la comunicazione di fine lavori il 31/12/2000, ma non è stata riscontrata la richiesta di agibilità, non presente tra i documenti della pratica edilizia relativa all'immobile in questione.

L'accatastamento, datato 27/11/2000, non risulta conforme all'ultima variante presentata, in quanto in quest'ultimo è presente un secondo piano al quale si accede da una scala posta in una camera al piano primo, livello non indicato nelle tavole di progetto presentate al Comune.

La documentazione relativa alle pratiche edilizie dell'unità oggetto di esecuzione e depositata al Comune di Bolognola è inserita nell'*allegato 8*.

Per una maggiore completezza si esamina anche la documentazione depositata presso il Genio Civile di Macerata il 10/12/1999, riguardante l'ultima pratica strutturale in

variante alla pratica n. 5/70. Anche in questo caso non si riscontra la presenza della carpenteria del secondo piano nelle tavole allegate, nè tale solaio viene menzionato nella relazione illustrativa e sui carichi, pur essendo presenti la relazione a struttura ultimata del 29/03/2000 ed il certificato di collaudo statico del 05/04/2000.

Per quanto riguarda la conformità ai progetti autorizzati dal Comune, si riscontra che, anche in questo caso, il piano secondo, presente nello stato di fatto come soffitta, non era stato indicato nel progetto, così come la scala di accesso in c.a. che da una delle camere del piano primo conduce a tale livello.

Non vi è conformità tra la destinazione d'uso del piano seminterrato dichiarata sia nel progetto che nell'accatastamento con quella riscontrata sul posto, ove si evidenzia la presenza dell'unica cucina della villetta. Sempre a tale livello non è presente la finestra a nord e viene realizzata all'esterno della porta di ingresso del piano seminterrato una legnaia di altezza media pari a 1,35 m, indicata, invece, nel progetto come terrapieno. Al piano primo quella che veniva indicata nel progetto come cucina/soggiorno è in realtà una camera.

Nella soffitta, non presente nel progetto approvato, ma indicata, invece, nell'accatastamento, è presente un wc ed il solaio è realizzato mediante soletta in c.a. ed è retto da tre pilastri in acciaio rivestiti in legno ed agganciati alla copertura.

Le altezze interne dei locali al piano seminterrato e primo sono leggermente diverse sul posto da quelle indicate nel progetto, sono comunque conformi alle destinazioni d'uso, secondo l'art. 58 del Regolamento Edilizio Comunale di Bolognola.

Il piano secondo, non individuato nel progetto, adibito a camera e bagno, sarà da considerarsi interamente come soffitta non abitabile, dato che l'altezza media interna non rispetta i requisiti minimi di legge previsti per i locali abitabili.

A seguito di colloqui intercorsi sia presso gli uffici comunali nel mese di Luglio, che telefonicamente con i vari tecnici comunali alternatisi a Bolognola gli scorsi mesi, il CTU ottiene il 24/10/2016 risposta scritta da parte del Sindaco riguardante il calcolo degli oneri per eventuale presentazione di pratica di sanatoria, indispensabile per regolarizzare lo stato difforme dell'edificio oggetto di pignoramento.

"Si comunica alla sottoscritta che si tratta di interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire, pertanto ai sensi del D.Lgs. 380/2001 art. 34:

1. Gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso.

2. 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.[...]

Pertanto non è possibile con il materiale fornito stabilire tale valore e comunque l'amministrazione comunale dovrà acquisire tutta la documentazione progettuale necessaria da inviare all'agenzia del territorio preposta per tale calcolo, con relativi oneri a carico del richiedente."

A fronte di tale risposta la sottoscritta ritiene che non possa essere modificato lo stato attuale dell'immobile e che quindi debba essere presentato al Comune un progetto di sanatoria, a seguito del quale il Comune con l'Agenzia del Territorio potranno calcolare con precisione l'ammontare degli oneri e della sanzione amministrativa, sulla base della comparazione tra le superfici ed i volumi dello stato approvato e dello stato di fatto.

Al piano seminterrato dovrà essere mantenuta la destinazione d'uso a cucina, in quanto ai piani superiori non sono presenti gli allacci e comunque l'altezza utile di tale piano è conforme alle prescrizioni del regolamento edilizio comunale di cui all'art. 58.

La soffitta al piano secondo, non presente nel progetto approvato, dovrà essere conservata, in quanto il solaio di calpestio è ancorato alla copertura con tre pilastri in acciaio, ma non potranno essere destinate a wc e a camera le due stanze ricavate su tale livello, in quanto l'altezza media non soddisfa i requisiti minimi per i locali abitabili. Tale piano dovrà essere utilizzato esclusivamente come soffitta.

Per regolarizzare quest'ultimo dovrà essere presentata pratica di sanatoria anche al Genio Civile di Macerata, a causa del mancato deposito della carpenteria del secondo piano e della scala di accesso ad esso. La pratica dovrà interessare l'intero immobile, non solo l'unità pignorata, in quanto la verifica sismica non è scindibile ad un solo appartamento. Si dovrà quindi esaminare lo stato degli altri immobili prima di procedere alla pratica strutturale, per verificare se anche all'interno delle altre unità sono presenti livelli di piano non dichiarati nel progetto strutturale iniziale.

A seguito di tale ispezione, di calcolo strutturale e di apposite verifiche sismiche potrebbero essere necessarie opere di adeguamento/miglioramento sismico per adeguare l'immobile alle vigenti norme antisismiche, interventi ad oggi non valutabili prima di procedere ad un calcolo preciso. Il tutto dovrà successivamente essere collaudato da un professionista diverso da quello incaricato al calcolo strutturale.

Alla luce delle precedenti considerazioni non è possibile allo stato attuale stimare a quanto ammontano la sanzione amministrativa e gli oneri derivanti dalla sanatoria da presentarsi al Comune di Bolognola, né l'ammontare delle eventuali sanzioni penali derivanti dalla sanatoria da presentare al Genio Civile.

Per le motivazioni precedentemente elencate non si riesce a valutare ad oggi quale possa essere la parcella per i tecnici che dovranno presentare la pratica di sanatoria al Comune, l'accatastamento, l'agibilità ad oggi assente, la pratica strutturale al Genio Civile ed il collaudo.

3.7. INDICARE SE GLI IMMOBILI SIANO LIBERI O OCCUPATI (E, IN QUESTO CASO, DA CHI E A QUALE TITOLO)

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Il magazzino oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo del 13/07/2016 risultava vuoto e non occupato, come anche da dichiarazione del sig.
incaricato dalla proprietaria

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione al momento del sopralluogo del 19/07/2016 risultava arredata ma non occupata, come anche da dichiarazione del proprietario sig.

3.8. PRECISARE SE AL DEBITORE (O AI DEBITORI) SPETTI LA PIENA PROPRIETÀ SUI BENI ESECUTATI OVVERO ALTRO DIRITTO REALE, PER L'INTERO E PER UNA QUOTA

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

La proprietà del fabbricato è della sig.ra _____ mentre il Comune di Montecassiano è proprietario dell'area, secondo la convenzione del 1983 ex art. 35 legge 865/71.

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

La proprietà dell'unità immobiliare è del sig. _____ per 1000/1000.

3.9. ACCERTARE SE I BENI SIANO STATI O MENO ACQUISTATI DAL DEBITORE (O DAI DEBITORI) IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE CON IL CONIUGE

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Il lotto 1 non è stato acquistato dal debitore _____ in regime di comunione legale con il coniuge.

LOTTO 2 (fg. 9 - part. 69 - sub. 20 e 15) - Bolognola

Il lotto 2 non è stato acquistato dal debitore _____ in regime di comunione legale con il coniuge.

3.10. ACCERTARE L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI OD ONERI (ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE) GRAVANTI SUL BENE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE, IVI COMPRESI I VINCOLI DERIVANTI DA CONTRATTI INCIDENTI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA DEL BENE STESSO O I VINCOLI CONNESSI CON IL SUO CARATTERE STORICO-ARTISTICO

LOTTO 1 (fg. 19 - part. 290 - sub. 7) - Montecassiano

Durante il sopralluogo del 13/07/2016 il sig. _____ indicava alla sottoscritta

CTU come amministratore di condominio il sig _____

A seguito di colloquio telefonico e di specifica richiesta tramite PEC, si riceve il regolamento di condominio, la tabella di riparto spese bilancio 2016 comprensive di conguaglio 2016 ed il resoconto finale dell'amministratore, in merito al debito della sig.ra _____ e del precedente inquilino, sia per la quota rimanente del 2015, che per la quota dell'anno 2016 (*allegato 10*).

I mancati pagamenti ammontano a:

- parte padronale: 616,26 euro per anno 2016 + 349,09 euro come debito del 2015 = 965,35 euro;

- parte inquilino: 490,19 euro per anno 2016 - 52,69 euro come credito del 2015 = 437,50 euro;

TOTALE DEBITO = 965,35 euro + 437,50 euro = 1.402,85 euro