

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 136/2022 E.I.

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED] e per essa quale mandataria [REDACTED]
a mezzo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (pec:
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore procedente

contro

[REDACTED]

debitori esecutati

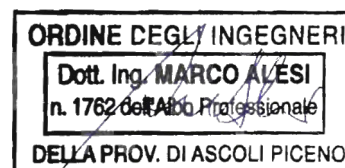
*RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO*

TERMINI

Trasmissione alle parti della relazione peritale in bozza.....28/02/2024
Deposito in cancelleria della relazione di CTU 28/02/2024
Udienza di rinvio.....29/03/2024

Ascoli Piceno, 24/02/2024

IL CTU
(Dott. Ing. Marco Alesi)



INDICE

A] PREMESSE, QUESITI.....	pag. 2
B] OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 8
C] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 8
D] RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE.....	pag. 9
1] BENE IMMOBILE (FABBRICATO DI TIPO CIVILE) SITO IN COMUNE DI AMANDOLA (FM), CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 7, PARTICELLA 50.....	pag. 15
1.1] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 15
1.2] DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 15
1.3] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA DELL'IMMOBILE.....	pag. 20
1.4] STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 20
1.5] RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 24
1.5.1 Identificazione e descrizione del bene oggetto della vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 24
1.5.2 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag. 26
1.5.3 Stato di possesso.....	pag. 27
1.5.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 27
1.5.5 Stima dell'immobile.....	pag. 28
1.6] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO	pag. 30

ALLEGATI

Allegato 1]	Verbale operazioni peritali.....	pag. 31
Allegato 2]	Visura catastale.....	pag. 34
Allegato 3]	Ispezioni ipotecarie.....	pag. 38
Allegato 4]	Certificazione notarile.....	pag. 57
Allegato 5]	Documentazione fotografica.....	pag. 60
Allegato 6]	Planimetrie catastali.....	pag. 71
Allegato 7]	Planimetrie stato di fatto.....	pag. 73
Allegato 8]	Planimetrie stato di fatto con calcolo superfici.....	pag. 76
Allegato 9]	Planimetrie con evidenziazioni difformità catastali.....	pag. 83
Allegato 10]	Dati OMI.....	pag. 86
Allegato 11]	Comunicazione del Comune di verifica di accesso agli atti.....	pag. 89



A. PREMESSE, QUESITI

- Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Simona D'Ottavi del Tribunale di Ascoli Piceno ha incaricato il sottoscritto Ing. Marco Alesi, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale C.T.U. esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi, fissando l'udienza per la vendita al 29/03/2024;
- il sottoscritto ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito per via telematica ed il Giudice dell'esecuzione ha concesso, per il deposito in Cancelleria della relazione peritale, il termine di gg. 30 (trenta) prima dell'udienza fissata per la vendita ed ha formulato i seguenti **quesiti**:

1] IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

“Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- c) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- d) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;*
- e) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- f) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del*



fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;

2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

“Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall’art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l’eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994 e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell’immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità”

3] STATO DI POSSESSO

“Accerti se l’immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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”

4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

“Indichi l’esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell’acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l’esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell’acquirente

→ Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale

→ Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato)



ed altre trascrizioni;

- *Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- *Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*
- *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*

che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura

- *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
- *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
- *Diffformità catastali (a spese della procedura)."*

5] STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolute (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile".



Il Giudice dell'esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) prima di ogni altra attività controlli la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei e sospendendo temporaneamente le operazioni peritali;
- b) comunichi per iscritto a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore, al creditore procedente e ai comproprietari la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali;
- c) ove il pignoramento abbia ad oggetto più beni, valuti l'opportunità di formare per la vendita uno o più lotti; in caso affermativo, predisponga i lotti e, ove necessario, identifichi i nuovi confini e provveda altresì, previa autorizzazione del Giudice, alla realizzazione del relativo frazionamento; ove siano formati più lotti, l'esperto redigerà, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare pignorato, in fascicoletti separati, tante relazioni quanti sono i lotti individuati rispondendo ciascuna di esse ai quesiti sopra riportati;
- d) ove il pignoramento abbia a oggetto una quota, esprima il proprio motivato parere sulla comoda divisibilità del bene individuando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura; in caso negativo al fine di assumere determinazioni ex art. 600 comma 2° c.p.c. fornisca brevi osservazioni in ordine alla riuscita della vendita della quota indivisa stessa, ovvero alla probabilità che essa frutterà ricavi pari o maggiori al valore della quota, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.;
- e) se l'immobile o gli immobili non risultano accatastati (il che, salva l'ipotesi di vendita in un unico lotto dell'intera area pignorata e di tutte le edificazioni soprastanti, è d'impedimento alla stessa pronuncia dell'ordinanza di vendita) sospenda le operazioni peritali e, prontamente, informi il creditore procedente presentando istanza al Giudice per l'autorizzazione all'accatastamento, precisando l'ammontare della spesa da sostenere;
- f) qualora non risultino corretti o siano incompleti i dati contenuti nella visura catastale attuale, esegua le variazioni necessarie o determini i valori mancanti procedendo all'aggiornamento del catasto;
- g) acquisisca - a ciò espressamente autorizzandolo - direttamente presso i rispettivi competenti uffici i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico (visure, certificati, planimetrie, ecc.) con l'unica



esclusione della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. che deve essere prodotta dalla parte a pena di decadenza; l'esperto è altresì autorizzato a servirsi della propria autovettura per i sopralluoghi e per gli accessi presso i competenti uffici;

- h) in caso di impossibilità di accedere all'immobile autorizza lo stesso ad accedere all'immobile pignorato avvalendosi, ove necessario dell'ausilio della forza pubblica, di cui viene chiesta in questa sede l'assistenza ex art. 68 comma 3 c.p.c. e 14 R.D. 30/1/1941 n. 12 e di un fabbro o di un falegname, indipendentemente dalla volontà e dalla presenza in loco del debitore esecutato o di terzi occupanti senza titolo. In caso di sfondamento della porta, verrà cambiata la serratura e le relative chiavi, per l'ipotesi di mancanza di persona disposta a riceverla, verrà consegnata al Cancelliere che la custodirà e di ciò sarà dato avviso mediante affissione all'ingresso dell'immobile a cura dell'ausiliario;
- i) eccettuati le evenienze sopra indicate subb a) ed e), non sospenda, in nessun caso, senza l'autorizzazione del Giudice, le operazioni peritali; in caso di richiesta di sospensione e/o differimento delle operazioni peritali ad opera delle parti non assuma alcuna iniziativa (soprattutto non sospenda le operazioni peritali) ed informi soltanto la parte interessata che, a tal fine, deve presentare istanza al Giudice il quale, qualora non sussistono ragioni obiettivamente ostative alla prosecuzione dell'esecuzione forzata e/o delle operazioni peritali, potrà sospendere l'esecuzione soltanto su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo (art. 624-bis c.p.c.);
- j) depositi la perizia telematicamente (cod: deposito perizia CTU; cod. per allegati: atto non codificato; cod. per deposito nota spese: Istanza Liquidazione CTU);
- k) almeno **trenta** giorni prima della suindicata udienza fissata per la vendita, invii copia della relazione peritale al debitore a mezzo raccomandata a/r, nonché a tutti i creditori della procedura (non soltanto a quello procedente) a mezzo raccomandata a/r o pec;
- l) allegghi alla relazione almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne, nonché la planimetria del bene, visura catastale attuale, copia della concessione edilizia o della licenza edilizia ed atti di sanatoria, copia dell'eventuale contratto di locazione o verbale delle dichiarazioni del terzo occupante e gli eventuali documenti ritenuti necessari,
- m) depositi un CD avente i seguenti files: **fa**) file contenente la relazione per l'ufficio



del G.E. contenente tutti i dati, anche personali delle parti (perizia.doc); **fb**) file contenente la perizia, per uso pubblicazione depurando tutti i riferimenti personali e dati sensibili anche negli allegati (esempio nota di trascrizione e iscrizione etc), eliminando tutti i dati personali (generalità del debitore, comproprietari, confinanti, affittuari, ecc. e ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'idoneità di questi ultimi e/o di eventuali soggetti terzi, non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita in corso); **fc**) file contenente planimetria (planim.doc); alleghi, inoltre, le ricevute degli avvisi di inizio delle operazioni peritali (raccomandata a/r o pec) e dell'avvenuta trasmissione, a mezzo raccomandata a/r, di copia della relazione peritale alle parti.

Il Giudice dell'esecuzione avverte, infine, l'esperto che:

- a) per la sollecita conclusione della procedura risulta essenziale il rigoroso rispetto del termine concesso per il deposito della relazione peritale sicché è fondamentale che il professionista accetti l'incarico soltanto se sia certamente in grado di osservare tale termine;
- b) richieste di proroghe dei termini non verranno accolte salve, quelle tempestivamente formulate e dovute a cause oggettive di carattere eccezionale e, quindi, non imputabili al consulente diversamente si procederà alla sua immediata sostituzione; si evidenzia, poi, come sia di straordinaria importanza che l'esperto depositi la relazione nei termini assegnati onde evitare un rinvio dell'udienza con evidente aggravio per le parti e per l'Ufficio; l'indebita sospensione delle operazioni peritali ed il ripetuto mancato rispetto dei termini da parte del consulente sono ostativi al conferimento di nuovi incarichi e verranno segnalati al presidente del Tribunale per le valutazioni di sua competenza;
- c) in caso di risposte non esaustive sui quesiti formulati e/o di carenze nella documentazione depositata sarà disposta l'integrazione della perizia senza alcun compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi integrativi;
- d) assegna a titolo di fondo spese la somma di Euro 400,00 da porre a carico del creditore procedente.

Le parti possono depositare note ai sensi dell'art. 713-bis c. 4 disp. att.

Il termine per il deposito telematico della Relazione, previsto come per legge, fino a trenta giorni prima della suddetta udienza fissata per la vendita.



B. OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazioni di rito, in data 13/12/2023, alle ore 15,30, il sottoscritto CTU ha effettuato visita di sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva sito in Comune di Amandola (AP), contrada Bore, alla presenza continua del Sig. [REDACTED] [REDACTED] ecutato e del suo avvocato [REDACTED]

Alla presenza continua dell'intervenuta, il sottoscritto CTU, sulla scorta della planimetria catastale del bene immobile, ha effettuato i rilievi del caso, comprese le misurazioni necessarie, nonché una serie di riprese fotografiche sia interne che esterne ed ha provveduto, altresì, a redigere relativo verbale [V. Allegato 1 - Verbale operazioni peritali].

Successivamente presso gli uffici competenti il sottoscritto CTU ha proceduto ed effettuare le opportune visure catastali ed ipotecarie, nonché gli accessi agli atti presso gli Uffici pubblici provvedendo ad acquisire tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico.

C. RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Amandola:

- **Foglio 7, particella 50**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 VANI Superficie catastale totale 122 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 m², Rendita € 325,37, Contrada Bore, 2 - Piano T-1

Intestato

1. [REDACTED]

2. [REDACTED]

- Diritto di proprietà per 1/2;



Dati derivanti da: Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale Notaio Stefani Sede San Benedetto del Tronto (AP) Repertorio n. 7915 - UR Sede San Benedetto del Tronto (AP) Registrazione 1010 registrato in data 05/06/2001 - Compravendita Voltura n. 106480.1/2001 - Pratica n. 111645 in atti dal 05/07/2001 [v. Allegato 2 - Visura catastale]

D. RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE

Come da verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare [V. Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie] risultano a carico degli immobili oggetto della procedura le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli).

TRASCRIZIONI

Nota di trascrizione del 23/05/2021 - Reg. part. n. 2495 - Reg. Gen. 3595

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 18/05/2021, n. rep. 7915/1605 -

Pubblico ufficiale: Notaio Danilo Stafani Sede: San Benedetto del tronto (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto tra vivi Descrizione: Compravendita

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 – A252 AMANDOLA (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 , natura A6 (abitazione di tipo rurale), consistenza 2,5 vani: - Indirizzo: Contrada Bore

Soggetti a favore:

1 [REDACTED]
[REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

2 [REDACTED]
- relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

Soggetti contro:

1 [REDACTED] Annunziata nata il 19/03/1924 a Amandola (FM) - C.F.:



- P [REDACTED] - relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
2. [REDACTED] aura nata il 20/04/1956 a Amandola (FM) - C.F.: [REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/3 in regime di bene personale;
- [REDACTED] lo nato il 01/01/1961 a Amandola (FM) Codice fiscale [REDACTED] Relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Nota di trascrizione del 26/05/2023 - Reg. part. n. 4542 - Reg. Gen. 3073

Dati relativi al titolo: Atto amministrativo del 30/08/1999, n. rep. 14/711 - *Pubblico ufficiale:* Ufficio del Registro Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto per causa di morte *Descrizione:* Certificato di denunciata successione

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A252 AMANDOLA (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 , natura A6 (abitazione di tipo rurale), consistenza 2,5 vani: - Indirizzo: Contrada Bore

Immobile n. 2 - A252 AMANDOLA (FM) - Catasto terreni Foglio 7 particella 50 , natura R (fabbricato rurale)

Soggetti a favore:

- [REDACTED] nata il 19/03/1924 a Amandola (FM) - C.F.: [REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
2. [REDACTED] il 20/04/1956 a Amandola (FM) - C.F.: [REDACTED] relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/3;
3. [REDACTED] 01/01/1961 a Amandola (FM) Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/3.

Soggetti contro:

1. [REDACTED] /11/1923 a Monte San Martino (AP) - Codice fiscale [REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Nota di trascrizione del 24/07/2009 - Reg. part. n. 3707 - Reg. Gen. 6050

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 23/06/2009, n. rep. 1313/2009 - *Pubblico*

ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo cautelare *Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A252 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 ,
natura A6 (abitazione di tipo rurale), consistenza 2,5 vani: - Indirizzo: Contrada Bore

Soggetti a favore:

1. [REDACTED] n sede a Conegliano (TV) - codice fis [REDACTED]
- [REDACTED] goziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. [REDACTED]
proprietà per la quota di 1/2;
2. [REDACTED]
- relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2

Nota di trascrizione del 02/01/2023 - Reg. part. n. 5 - Reg. Gen. 11

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 28/11/2022, n. rep. 1916 - *Pubblico*

ufficiale: Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Ascoli Piceno Sede: Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie: Atto esecutivo cautelare *Descrizione:* Verbale di pignoramento immobili

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1 - A252 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 ,
natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7,5 vani

Soggetti a favore:

1. GROGU SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) - codice fiscale 05197150260 -
relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Soggetti contro:

1. [REDACTED]



proprietà per la quota di 1/2;

2.

relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

ISCRIZIONI

Nota di iscrizione del 14/09/2001 - Reg. part. n. 1196 - Reg. gen. n. 6425

Dati relativi al titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/09/2001, n. rep. 18805/3824 - *Pubblico ufficiale:* Notaio Lorenzo Valeri - Sede: Matelica (MC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia mutuo – Capitale £. 45.000,00 Totale £ 90.000.000 Durata 15 anni

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1 - A252 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 , natura A6 (abitazione di tipo rurale), consistenza 2,5 vani, Indirizzo: Frazione Bore 3

Soggetti a favore:

1. BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede: Ancona (AN) - Codice fiscale: 01377380421- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro:

[REDACTED] tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2;

relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

ISCRIZIONE presentata il 07/09/2021 - Registro particolare n. 1021 Registro generale n. 8272 Tipo di atto: 0668 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo

Nota di iscrizione del 01/02/2005 - Reg. part. n. 140 - Reg. gen. n. 846

Dati relativi al titolo: Atto amministrativo del 24/01/2005, n. rep. 325/2005 -

Pubblico ufficiale o autorità emittente: MARCHERISCOSSIONI S.P.A. - Sede: Jesi (AN) *Dati relativi all'ipoteca o al privilegio:* Ipoteca legale derivante da 300 ART. 77

D.P.R. 602/73 – Capitale € 1.331,27 Totale € 3.939,54



Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1 - A252 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 ,
natura A6 (abitazione di tipo rurale), consistenza 2,5 vani, Indirizzo: Frazione Bore 3
a favore:

[REDACTED] (AN) - Codice fiscale [REDACTED]

relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Soggetti contro:

[REDACTED]

1/2.

Annotazioni: ANNOTAZIONE presentata il 16/09/2013 - Servizio di P.I. di ASCOLI
PICENO – Registro particolare n. 923 Registro generale n. 6174 – Cancellazione
totale.

Nota di iscrizione del 07/09/2021 - Reg. part. n. 1021 - Reg. gen. n. 8272

Dati relativi al titolo: Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 10/09/2001,
n. rep. 18805/3824 - Pubblico ufficiale: Notaio Lorenzo Valeri - Sede: Matelica (MC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio: Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca
volontaria per concessione a garanzia mutuo – Capitale € 23.240,56 Totale €
46.481,12

Formalità di riferimento

ISCRIZIONE numero di registro particolare 1196 del 14/09/2001

Immobili: Unità negoziale n. 1

Immobilie n. 1 - A252 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 7 particella 50 ,
natura A2 (abitazione di tipo civile), consistenza 7,5 vani, Indirizzo: Frazione Bore 3
Piano T-1

Soggetti a favore:

1. BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede: Ancona (AN) - Codice fiscale:
01377380421- relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per
la quota di 1/1.

Soggetti contro:

[REDACTED]

proprietà per la quota di 1/2;



[REDACTED]

relativamente a tutte le unità negoziali per il diritto di proprietà per la quota di 1/2.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento):

ISCRIZIONE presentata il 07/09/2021 - Registro particolare n. 1021 Registro generale n. 8272 Tipo di atto: 0668 - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo [v. Allegato 3 - Ispezioni ipotecarie]

>>>RELAZIONE DI STIMA

pag. 14 di 30



RELAZIONE DI STIMA

BENE IMMOBILE (FABBRICATO DI TIPO CIVILE) SITO IN COMUNE DI AMANDOLA (FM), CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 7, PARTICELLA 50

1.1 RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI

All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Amandola:

- **Foglio 7, particella 50**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani Superficie catastale totale 122 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 m², Rendita € 325,37, Contrada Bore, 2 - Piano T-1

Intestato

1.

2.

- Diritto di proprietà per 1/2;

Dati derivanti da: Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale Notaio Stefani Sede San Benedetto del Tronto (AP) Repertorio n. 7915 - UR Sede San Benedetto del Tronto (AP) Registrazione 1010 registrato in data 05/06/2001 - Compravendita Voltura n. 106480.1/2001 - Pratica n. 111645 in atti dal 05/07/2001 [v. **Allegato 2 - Visura catastale**]

1.2 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Inquadramento territoriale - Il fabbricato oggetto di procedura esecutiva è ubicato, come detto, in Comune di Amandola (AP), Contrada Bore, numero civico 2, ovvero in un piccolo nucleo di case sparse posto in zona extraurbana e agricola del territorio a pochi chilometri dal centro abitato del capoluogo comunale e nelle immediate vicinanze di Villa Arzilla (v. immagine satellitare a seguire in cui il fabbricato è individuato all'interno del cerchio di colore rosso).





[1] Immagine della zona estratta dal sito di “Google Earth”

Inquadramento catastale - Per l’inquadramento catastale dell’immobile si riportano, a seguire, l’estratto di mappa della zona [foglio di mappa 7, particella 50 e l’immagine della zona estratta dal sito “Formaps” costituente la sovrapposizione del satellitare sulla cartografia catastale.





[2] Immagine della zona estratta dal sito di “Google Earth”



[3] Immagine della zona estratta dal sito di “Formaps”



Dati generali, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione del fabbricato -

Il fabbricato è autonomo ed indipendente e si articola sui piani terra e primo. Più in specifico, trattasi di un costruzione in struttura portante in elevazione in muratura (in parte in muratura di pietrame ed in parte in mattoni di laterizio), orizzontamento di piano e copertura in struttura lignea, dotata di una corte di pertinenza, la cui epoca di



[4] Vista prospettica esterna

costruzione, pur in assenza di titoli edilizi reperiti presso il Comune di Amandola (FM), può ritenersi comunque collocata in epoca antecedente il 1967.

L'immobile si presenta, nel suo complesso, in precario stato di conservazione sia all'esterno che all'interno.

Le facciate, salvo modeste porzioni, risultano solo in minima parte intonacate e la struttura portante (muraria e laterizio) è, per la gran parte posta, a faccia vista.

Anche gli infissi non sono tutti dello stesso tipo, essendo alcuni in legno ed altri in alluminio.



[5] Vista prospettica esterna



[5] Vista prospettica esterna



Si accede ad esso dalla via pubblica tramite un portone di ingresso che immette direttamente nei locali del piano terra, che è interamente destinato a zona giorno e da cui, per mezzo di una scala interna, si accede al piano primo, destinato a zona notte.

Finiture interne - Benché le pareti ed i soffitti interni sono intonacati al civile e tinteggiati a tempera (ad esclusione della copertura lignea a vista) l'immobile, come detto, si presenta anche all'interno in precario stato di conservazione. La pavimentazione, di scarso pregio e di vario tipo, è costituita prevalentemente da mattonelle di diverso formato; il servizio igienico presente al piano terra, dotato di tutti gli usuali apparecchi idrosanitari, è anche rivestito sulle pareti [v. Allegato 5 - Documentazione fotografica].

Impianti tecnologici - Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero gli impianti elettrico ed idro-sanitario del tipo sottotraccia; l'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio alimentati da una caldaia camino a legna installata al piano terra.

Consistenza – L'immobile consiste [v. Allegato 8 - Planimetrie dello stato di fatto]:

- al piano terra in un locale di ingresso, una cucina che consente di uscire sulla corte esterna, un locale adibito a zona giorno, la scala di accesso al piano primo, il w.c. posto nel sottoscala ed un locale ad uso fondaco;
- al piano terra in n. 3 vani, un piccolo bagno prospiciente la strada pubblica, un balcone ed un terrazzo entrambi prospicienti la corte interna.

Superficie commerciale dell'immobile - Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM) nel caso di specie la superficie viene determinata:

- a) dall'area dell'unità immobiliare la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali sino a uno spessore massimo di cm. 50 per quelle esterne e 1/2 di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino a uno spessore di cm. 25;
- b) dal dettaglio delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo specifici coefficienti di ponderazione: balconi (scoperti con vista), 25%;

Ciò posto la superficie commerciale dell'immobile, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione [v. Allegato 8 - Planimetria stato di fatto], con le destinazioni d'uso e le altezze nette in esse indicate, risulta, con tollerabile



approssimazione, pari a mq. 121,00 in cifra tonda, come da seguente prospetto:

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Sup. comm.le
Piano T	residenziale	59,56 m ² circa	59,56 m ² x 1,00 = 59,56 m ²
Piano I	residenziale	59,51 m ² circa	59,51 m ² x 1,00 = 59,51 m ²
Piano I	balcone 1	4,27 m ² circa	4,27 m ² x 0,25 = 1,07 m ²
Piano I	balcone 2	3,68 m ² circa	3,68 m ² x 0,25 = <u>0,92 m²</u>
			In. c.t. 121,00 m ²

Conformità catastale - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile [v. **Allegato 7 - Planimetria catastale**] e lo stato di fatto [v. **Allegato 8 - Planimetrie stato di fatto**] risultano alcune difformità consistenti in:

- al piano terra - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, un'apertura spostata, parte di fondaco mancante, n. 1 scala esterna mancante;
- al piano primo - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, n. 2 scale esterne mancanti.

Le dette difformità, evidenziate in apposito elaborato [v. **Allegato 9 - Planimetrie con evidenziazione difformità catastali**] sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.500,00 circa.

1.3 SITUAZIONE EDILIZIO URBANISTICA DELL'IMMOBILE

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Amandola ha comunicato che *“dalle ricerche fatte presso l'Archivio Comunale, alla data odierna, Non è stato possibile ritrovare alcun atto inerente al fabbricato catastalmente distinto al Fg. 7 P.lla 50”* [v. **Allegato 11 - Comunicazione del Comune di verifica di accesso agli atti**].

1.4 STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Criteri e metodologie estimative - Per la determinazione del più probabile valore di mercato la dottrina estimale indica due diversi procedimenti, aventi per fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale): il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto od analitico.



Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono, dunque, essenzialmente di due tipi:

- *metodologia diretta*, basata su procedimenti sintetici, ossia sulla comparazione, che si esplica attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici e pluriparametrici);
- *metodologia indiretta*, basata su procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta; essa è basata sulla ricerca indiretta del valore di mercato tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Il metodo diretto può trovare applicazione secondo diversi procedimenti estimali tra i quali si può utilizzare quello del “confronto” con prezzi unitari di beni assimilabili a quello oggetto di stima. Per poter adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetica comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare all'epoca di riferimento (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto del denaro ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili siano gli stessi dell'epoca di riferimento stessa;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti all'epoca di riferimento siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Il procedimento indiretto invece può trovare pratica e razionale applicazione nella determinazione del valore per capitalizzazione dei redditi, in base al costo di produzione, al costo di trasformazione e al costo di surrogazione.

Sulla base delle informazioni disponibili il metodo di stima adottato per la determinazione del valore di mercato del cestone nello stato in cui si trova è quello della



comparazione diretta in cui, quale unità di misura cui riferire il valore di mercato si è assunto il metro quadro di superficie commerciale, con il valore si stima disceso dal valore unitario individuato moltiplicato per la superficie commerciale.

Valore di mercato unitario - Per la formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento a notizie e dati reperiti nel settore, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare e la stima (per comparazione) è stata eseguita essenzialmente sulla base di informazioni acquisite relative a compravendite di immobili anche non comparabili, ma con le debite considerazioni per l'individuazione del coefficiente di ragguaglio da applicare in dipendenza, nel caso di specie, dal particolare stato di conservazione dell'immobile stesso.

Dalle risultanze delle indagini effettuate e dalle informazioni acquisite da operatori del settore immobiliare (agenzie immobiliari) e tecnici professionisti locali operanti nel settore e tenuto conto a titolo indicativo dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate [v. Allegato 10 - Dati OMI] si sono ottenute indicazioni di valori economici per unità immobiliari (abitazioni di tipo economico) analogamente posizionate di stato conservativo normale stimabili tra €/mq 350,00 ed €/mq 500,00, così per un valore medio pari ad €/mq. 425,00, che può essere arrotondato ad € 450,00 per tenere conto dell'incidenza dell'area di pertinenza.

In definitiva, nel caso di specie, tenuto conto di tutti i fattori incidenti nella stima, quali:

- la posizione (zona), il contesto urbano circostante (tipo e qualità), le dimensioni complessive e la conformazione dell'immobile,
- l'ubicazione in relazione al livello di infrastrutturazione del territorio circostante;
- le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti, l'epoca di edificazione;
- lo stato di manutenzione, di conservazione e d'uso dell'immobile e gli impianti tecnologici ad esso connessi;
- l'esposizione, la panoramicità ed il livello di piano;

si ritiene che il valore unitario da applicare ai fini della stima possa essere pari a € 450,00 al metro quadrato di superficie commerciale

Valore di stima - Il più probabile valore di stima risulta, pertanto, il seguente:

m ² 121,00 x €/mq. 450,00 =	€ 54.450,00
In c.t.	€ 55.000,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

a] per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati



1.5 RISPOSTE AI QUESITI

1.5.1] IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA VENDITA, ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

“Specificando se il pignoramento riguarda l'intera proprietà del bene o una quota di esso (evidenziando, in tale evenienza, i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale, descriva l'esperto l'immobile pignorato (comune, località, via, numero civico, piano, numero interno, caratteristiche interne ed esterne, contesto in cui si trova - ad es. parte di un condominio o altro complesso immobiliare con parti comuni -, caratteristiche generali della zona e servizi da essa offerti) con indicazione:

- a) della superficie, dei confini e dei dati catastali attuali verificando la corrispondenza di tali dati con quelli riportati nell'atto di pignoramento;*
- b) degli accessi;*
- a) delle eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- b) dell'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (spese condominiali ordinarie), delle eventuali spese condominiali straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, delle eventuali spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni anteriori alla perizia;*
- c) della utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;*
- d) se il debitore esecutato è coniugato, ed, in caso affermativo, relazionando sullo stato patrimoniale dei coniugi e riferendo se l'immobile pignorato faccia parte del fondo patrimoniale eventualmente costituito dai coniugi e/o se, per sua provenienza, debba ritenersi facente parte della comunione dei beni ex artt. 159 e ss. cod. civ.;*

L'immobile pignorato è sito in Comune di Amandola (FM), Contrada Bore, numero civico 2, ovvero in un piccolo nucleo di case sparse posto in zona extraurbana e agricola del territorio a pochi chilometri dal centro abitato del capoluogo comunale e nelle immediate vicinanze di Villa Arzilla.

Esso consiste in un fabbricato ad uso civile articolato sui piano terra e primo

Nel rimandare al capitolo 1.2] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne la localizzazione dell'immobile, l'inquadramento catastale, il contesto urbano in cui si trova, la sua descrizione, le caratteristiche interne ed esterne e gli accessi, in



risposta al quesito si specifica quanto segue:

Consistenza dell'immobile - La superficie commerciale, desumibile dalla planimetria dello stato di fatto allegata alla presente relazione [v. **Allegato 8 - Planimetria stato di fatto**], con le destinazioni d'uso e le altezze nette in esse indicate, risulta, con tollerabile approssimazione, pari a mq. 121,00 in cifra tonda, come da seguente prospetto:

Piano	Destinazione	Sup. lorda	Sup. comm.le
Piano T	residenziale	59,56 m ² circa	59,56 m ² x 1,00 = 59,56 m ²
Piano I	residenziale	59,51 m ² circa	59,51 m ² x 1,00 = 59,51 m ²
Piano I	balcone 1	4,27 m ² circa	4,27 m ² x 0,25 = 1,07 m ²
Piano I	balcone 2	3,68 m ² circa	3,68 m ² x 0,25 = <u>0,92 m²</u>
			In. c.t. 121,00 m ²

Dati catastali attuali - All'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Ascoli Piceno - Territorio - Servizi catastali - l'immobile oggetto di pignoramento risulta descritto con i seguenti dati identificativi:

Catasto Fabbricati Comune di Amandola:

- **Foglio 7, particella 50**, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani Superficie catastale totale 122 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 115 m², Rendita € 325,37, Contrada Bore, 2 - Piano T-1

Intestato

1.

2.

- Diritto di proprietà per 1/2;

Dati derivanti da: Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale Notaio Stefani Sede San Benedetto del Tronto (AP) Repertorio n. 7915 - UR Sede San Benedetto del Tronto (AP) Registrazione 1010 registrato in data 05/06/2001 - Compravendita Voltura n. 106480.1/2001 - Pratica n. 111645 in atti dal 05/07/2001 [v. **Allegato 2 - Visura catastale**]

Confini – L'immobile confina: con la via pubblica, salvo altri e/o variati.



Conformità catastale - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile [v. **Allegato 7 - Planimetria catastale**] e lo stato di fatto [v. **Allegato 8 - Planimetrie stato di fatto**] risultano alcune difformità consistenti in:

- al piano terra - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, un'apertura spostata, parte di fondaco mancante, n. 1 scala esterna mancante;
- al piano primo - diversi spessori dei muri esterni e interni, diversa rappresentazione della scala interna, una finestra mancante, n. 2 scale esterne mancanti.

Le dette difformità, evidenziate in apposito elaborato [v. **Allegato 9 - Planimetrie con evidenziazione difformità catastali**] sono regolarizzabili con gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili in via forfettaria in € 1.500,00 circa.

Accesso all'immobile - Per quanto alla lettera b) del quesito si specifica che l'accesso all'immobile avviene direttamente dall'antistante via pubblica.

Pertinenze, accessori, millesimi di parti comuni - In riferimento alla lettera c) Non risulta che esistono pertinenze ed accessori condominiali (quali ad es. posti auto comuni, giardini, ecc.).

Spese condominiali ordinarie e straordinarie - L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Regime e stato patrimoniale dell'esecutato - Per quanto concerne infine la lettera f) del quesito, si specifica che gli esecutati non sono coniugati. Non risulta, pertanto, che l'immobile pignorato faccia parte di fondo patrimoniale.

1.5.2] SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA E SANITARIA DELL'IMMOBILE

“Acquisisca il certificato di destinazione urbanistica ove ricorra il caso previsto dall'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Fornisca gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire nonché della eventuale concessione/permesso in sanatoria o dichiari che la costruzione è iniziata prima del 1 settembre 1967; indichi eventuali pratiche edilizie in corso; verifichi la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, accerti l'eventuale sanabilità degli abusi riscontrati ai sensi delle leggi 47/1985 e 724/1994



e 326/2003 calcolando i relativi costi della sanatoria; accerti la situazione sanitaria dell'immobile fornendo gli estremi dei provvedimenti di abitabilità/agibilità”

In riscontro alla richiesta di accesso agli atti, il Comune di Amandola ha comunicato che *“dalle ricerche fatte presso l'Archivio Comunale, alla data odierna, Non è stato possibile ritrovare alcun atto inerente al fabbricato catastalmente distinto al Fg. 7 P.lla 50”* [v. Allegato 11 - Comunicazione del Comune di verifica di accesso agli atti].

Ne consegue che non sussistono gli elementi indispensabili e necessari per la verifica della regolarità del bene sotto il profilo edilizio urbanistico, né per accertare l'esistenza di opere abusive, né per dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1967.

1.5.3] STATO DI POSSESSO

“Accerti se l'immobile è libero ovvero occupato precisando se è occupato da terzi ed a che titolo o dal debitore; ove esso sia occupato in base ad un contratto di affitto o di locazione, verifichi la data di registrazione del contratto e la sua scadenza, 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”

L'immobile è nel possesso degli esecutati.

1.5.4] VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

“Indichi l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici distinguendo, mediante elencazione separata, quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, menzionando, per questi ultimi, i costi a ciò presumibilmente necessari; l'esperto dovrà, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

che resteranno a carico dell'acquirente

- Vincoli (solo in quanto trascritti) ed oneri di natura condominiale*
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- Vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità;*
- Esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici;*



→ *Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
→ *Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.*
che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura
→ *Iscrizioni (a spese dell'acquirente);*
→ *Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli (a spese dell'acquirente);*
→ *Difformità catastali (a spese della procedura)."*

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente si specifica quanto segue:

- non risultano né vincoli trascritti né oneri di natura condominiale;
- non risulta la sussistenza di domande giudiziali, né di altre trascrizioni oltre quelle già riportate al punto D] "Risultanze delle visure ipotecarie" della presente relazione;
- non risulta la sussistenza di vincoli artistici, storici, di alienabilità o indivisibilità;
- non risulta l'esistenza di diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici, né, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.
- per quanto riguarda le eventuali convenzioni matrimoniali e/o i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge si rimanda a tutto quanto detto in ordine al regime e stato patrimoniale degli esecutati.

Circa l'esistenza sul bene pignorato di vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della procedura si specifica quanto segue:

- non risultano iscrizioni, né pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre quelli già riportati al punto D] della relazione peritale;
- non risultano difformità catastali.

1.5.5] STIMA DELL'IMMOBILE

Determini il valore commerciale dell'immobile secondo la migliore scienza ed esperienza del settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto ed epoca di alienazione indicando, comunque, il criterio di stima utilizzato nonché le fonti di informazioni utilizzate per la stima; esponga, altresì, analiticamente i dovuti adeguamenti e le necessarie correzioni della stima precisando, in maniera distinta, (a) quelli per l'abbattimento forfettario in relazione



alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti e le eventuali spese condominiali insolite (decurtazione minima del 10% del valore dell'immobile), (b) per lo stato d'uso e manutenzione dell'immobile, (c) per lo stato di possesso (sopra sub 3), (d) per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura (sopra sub 4) e per quelli che saranno eliminati ma a spese dell'acquirente (sopra sub 4), (e) per l'eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, e (f) per altri oneri e pesi; se del caso, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni, deve essere espresso prefigurando le due diverse ipotesi in cui eventuali oneri di regolarizzazione catastale siano assunti dalla procedura ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente; rediga, infine, una dettagliata descrizione riepilogativa del bene ai fini della formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile”.

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda al capitolo 1.4] della presente relazione, da cui risulta:

Valore di stima - Il più probabile valore di stima risulta, pertanto, il seguente:

m ² 121,00 x €/mq. 450,00 =.....	€ 54.450,00
In c.t.	€ 55.000,00

Con gli adeguamenti e le opportune correzioni come di seguito esposto:

- a] per l'abbattimento forfettario in relazione alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti: decurtazione del 10%;
 - b] per lo stato d'uso e di manutenzione dell'immobile: decurtazione dello 25%;
 - c] per lo stato di possesso: decurtazione dello 0%, in quanto l'immobile è nel possesso degli esecutati;
 - d] per i vincoli e gli oneri non eliminabili dalla procedura e per quelli che saranno eliminabili a spese dell'acquirente: decurtazione stimata pari ad € 1.000,00;
 - e] per necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi - decurtazione dello 0%;
 - f] per altri oneri e pesi: € 1.500,00 - aggiornamenti catastali
- si perviene alla seguente valutazione:



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED] per essa quale mandat [REDACTED]

[REDACTED] mezzo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (pec:
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

[REDACTED]

debitori esecutati

Allegato 1] VERBALE OPERAZIONI PERITALI



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare
N.R.G. - 130/2022 - Giudice
Dott. Stor. [Vittorio] Giannini, D'Alagni

Verbale di esecuzione pubblica -

In data 13/12/2023, alle ore 15.30
il sottoscritto CTU ha dato corso alle
operazioni previste -

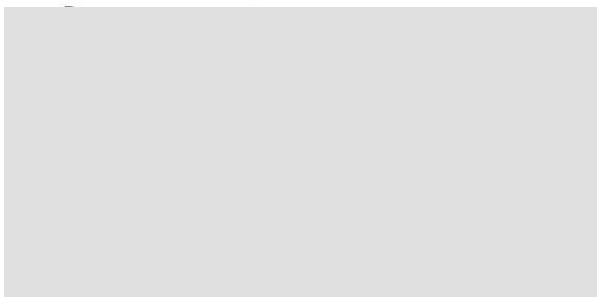
^{Solo} Interventi: [redacted] - offerte e
[redacted]

Alle presenti con una degli Interventi il
sottoscritto CTU ha effettuato una
Proposta Generale dell'immobile
oggetto di procedura esecutiva, procedendo,
nella sorta della procedura esecutiva
preliminare acquisita, alle offerte
venturose e ultime [redacted], 1/1/

Avendo visto fatto proprio con diverse
ipotesi non esterne che interne.

Nel corso delle operazioni pendenti è stata
accertato che l'assemblea è nel possesso
dell'eventuale.

A conclusione il presente verbale è stato
letto, confermato e sottoscritto.



12 CTU
[Dott. Ing. Marco Alessi]

Marco Alessi

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED] per essa quale mandataria [REDACTED]
[REDACTED] a mezzo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (pec:
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

[REDACTED]

Allegato 2] VISURA CATASTALE



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/12/2023

Dati della richiesta	Comune di AMANDOLA (Codice:A252)
Catasto Fabbricati	Provincia di ASCOLI PICENO
	Foglio: 7 Particella: 50

INTE [REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	1/2

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		7	50				A/2	3	7,5 vani	Totale: 122 m² Totale: escluse aree scoperte**: 115 m²	Euro 325,37	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		CONTRADA BORE n. 2 Piano T-1											
Notifica							Partita				Mod.58		-
Annotazioni		-classamento e rendita validati											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A252 - Foglio 7 - Particella 50

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/02/2011

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		7	50				A/2	3	7,5 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. AP0025831 in atti dal 02/02/2011 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2548.1/2011)
Indirizzo		CONTRADA BORE n. 2 Piano T-1										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/12/2023

Notifica		Partita		Mod.58	-
Annotazioni	-classamento e rendita validati				

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A252 - Foglio 7 - Particella 50

Situazione dell'unità immobiliare dal 13/05/2010

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		7	50				A/2	3	7,5 vani		Euro 325,37	VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. AP0106731 in atti dal 13/05/2010 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6207.1/2010)																																										
Indirizzo				CONTRADA BORE n. 2 Piano T-1																																																		
Notifica																															Partita											Mod.58	-											
Annotazioni	-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)																																																					

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

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		7	50				A/6	U	2,5 vani		Euro 0,05 L. 95	Impianto meccanografico del 30/06/1987																															
Indirizzo				LOCALITA' VILLA BORE n. 2 Piano T - 1																																							
Notifica																															Partita	86										Mod.58	-

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

Situazione degli intestati dal 18/05/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2
2			(1) Proprieta' 1/2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/12/2023

DATI DERIVANTI DA	Atto del 18/05/2001 Pubblico ufficiale NOTAIO STEFANI Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Repertorio n. 7915 - UR Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) Registrazione n. 1010 registrato in data 05/06/2001 - COMPRAVENDITA Voltura n. 106480.1/2001 - Pratica n. 111645 in atti dal 05/07/2001
--------------------------	---

Situazione degli intestati dal 03/03/1999

N.			
			(1) Proprieta' 1/3 fino al 18/05/2001
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 03/03/1999 - UR Sede ASCOLI PICENO (AP) Registrazione Volume 711 n. 14 registrato in data 31/08/1999 - SUCCESSIONE Voltura n. 6439.1/1999 in atti dal 20/12/1999		

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			fino al 03/03/1999
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 30/06/1987		

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).



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED] per essa quale mandataria [REDACTED]

[REDACTED] a mezzo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare ([REDACTED] avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

[REDACTED]

debitori eseguiti

Allegato 3] ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3595

Registro particolare n. 2495

Presentazione n. 11 del 23/05/2001

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO

Data 18/05/2001

Notaio DR. DANILLO STEFANI

Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO

Numero di repertorio 7915/1605

Codice fiscale STF DNL 57E05 H501 K

(AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI

Descrizione 112 COMPRAVENDITA

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 2

Soggetti contro 3

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A252 - AMANDOLA (AP)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 50 Subalterno -

Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2.5 vani

RURALE

Indirizzo CONTRADA BORE

N. civico -

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. [REDACTED]

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 3595

Registro particolare n. 2495

Presentazione n. 11 del 23/05/2001

Nato il 22/08/1963 a CIVITANOVA MARCHE (MC)

Sesso M Codice fiscale SRO FVN 63M22 C770 I

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di -

Cognom

Relativamente a TUTTE le unità negoziali o di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

In regime di BENE PERSONALE

Sog

Relativamente a TUTTE le unità negoziali Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/3

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4542

Registro particolare n. 3073

Presentazione n. 10 del 26/05/2003

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO

Data 30/08/1999

Numero di repertorio 14/711

Pubblico ufficiale o UFFICIO DEL REGISTRO

Codice fiscale -

Autorità emittente

ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO PER CAUSA DI MORTE

Descrizione 305 CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Voltura catastale automatica NO

Atto mortis causa Data di morte 03/03/1999 Successione testamentaria -
Rinunzia o morte di un chiamato -**Altri dati**

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 3 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A252 - AMANDOLA (AP)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7 Particella 50 Subalterno -

Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 2.5 vani

Immobile n. 2

Comune A252 - AMANDOLA (AP)

Catasto TERRENI

Foglio 7 Particella 50 Subalterno -

Natura R - FABBRICATO RURALE Consistenza -

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 4542

Registro particolare n. 3073

Presentazione n. 10 del 26/05/2003

Immobile n. 3

Comune	A252 - AMANDOLA	(AP)
Catasto	TERRENI	
Foglio	7 Particella	225 Subalterno -
Natura	T - TERRENO	Consistenza -

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[Redacted Name] [Redacted Address] [Redacted City]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 2 In qualità di -

[Redacted Name] [Redacted Address] [Redacted City]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3

Soggetto n. 3 In qualità di -

[Redacted Name] [Redacted Address] [Redacted City]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/3**Contro**

Soggetto n. 1 In qualità di -

[Redacted Name] [Redacted Address] [Redacted City]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
Per la quota di 1/1**Sezione D - Ulteriori informazioni**

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

[Redacted Information]

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024
Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07
Richiedente MSTFNN Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6050
Registro particolare n. 3707 Presentazione n. 2 del 24/07/2009

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 23/06/2009 Numero di repertorio 1313/2009
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Codice fiscale 800 053 30446
Sede ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A
Richiedente AVV. PAOLA TORRESI
Indirizzo VIA ANNIBALI N. 17 MACERATA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune A252 - AMANDOLA (AP)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 50 Subalterno -
Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE Consistenza 2,5 vani
Indirizzo FRAZIONE BORE N. civico 3
Piano PT-1

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 6050

Registro particolare n. 3707

Presentazione n. 2 del 24/07/2009

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale MARCHE MUTUI S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 03678340260

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. [REDACTED]

[REDACTED] diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. [REDACTED] di -

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F

Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE PER LA SOMMA DI EURO 25.626,83, OLTRE INTERESSI AL TASSO DI MORA ANNUO DEL 7,75% CALCOLATI SULL'IMPORTO E DALLA SCADENZA DI CIASCUNA RATA INSOLUTA E DAL 31.07.2005 SUL RESIDUO CAPITALE DI EURO 18.912,25, OLTRE ALLE ULTERIORI SPESE LEGALI OCCORRENDE DA TRASCRIVERE SUL BENE IMMOBILE GIA' GRAVATO DA IPOTECA VOLONTARIA IN FAVORE DI BANCA DELLE MARCHE S.P.A. ISCRITTA AL N. 1196 R.P. IN DATA 14.09.2001 PRESSO L'AGENZIA DEL TERRITORIO DI ASCOLI PICENO.

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11

Registro particolare n. 5

Presentazione n. 11 del 02/01/2023

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 28/11/2022

Numero di repertorio 1916

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI

Codice fiscale 800 109 40445

ASCOLI PICENO

Sede ASCOLI PICENO (AP)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C

Richiedente STUDIO LEGALE CESARE

Indirizzo VIA F. CRISPI 87 - NAPOLI

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A252 - AMANDOLA (AP)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 7

Particella 50

Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE

Consistenza 7,5 vani

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. 11

Registro particolare n. 5

Presentazione n. 11 del 02/01/2023

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale GROGU SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05197150260

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognose [REDACTED]

MME 64C44 H501 F

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6425

Registro particolare n. 1196

Presentazione n. 1 del 14/09/2001

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	10/09/2001	Numero di repertorio	18805/3824
Notaio	DOTT. LORENZO VALERI	Codice fiscale	VLR LNZ 52B25 F205 I
Sede	MATELICA (MC)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA VOLONTARIA		
Derivante da	168 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO		
Capitale	€ 45.000.000	Tasso interesse annuo	5.25%
Interessi	-	Tasso interesse semestrale	-
Importi variabili	SI	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Totale	€ 90.000.000
Termine dell'ipoteca	-	Valuta estera	-
		Somma iscritta da aumentare automaticamente	SI
		Durata	15 anni
		Stipulazione contratto unico	SI

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1		
Comune	A252 - AMANDOLA (AP)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio	7
Natura	A6 - ABITAZIONE DI TIPO RURALE	Particella	50
		Consistenza	-
Indirizzo	FRAZIONE BORE N. 3	Subalterno	-
		N. civico	-

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6425

Registro particolare n. 1196

Presentazione n. 1 del 14/09/2001

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Sede ANCONA (AN)

Codice fiscale 01377380421 Domicilio ipotecario eletto ANCONA VIA
MENICUCCI NN. 4/6

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Sesso M Codice fiscale SRO FVN 63M22 C770 I

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n.

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ATTO DI MUTUO FONDIARIO AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT. 38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 01.09.93 N. 385. LE PARTI SONO ELETTIVAMENTE DOMICILIATE COME SEGUE : LA BANCA MUTUANTE, AI SENSI DEL PRIMO COMMA DELL'ART. 39 DEL D.L. 01.09.1993 N. 385 (T.U. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA), IN ANCONA PRESSO LA PROPRIA SEDE ATTUALMENTE POSTA IN VIA MENICUCCI NN. 4/6; LA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA SEGRETERIA COMUNALE DI AMANDOLA, CONESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA INDICATA NEL TITOLO O FATTA CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AL MUTUO VENGONO APPLICATI GLI INTERESSI AL TASSO ANNUO NOMINALE COME INDICATO AI SUCCESSIVI PARAGRAFI 1, 2 E 3. 1) PER I PRIMI DUE ANNI DALLA DATA DI INIZIO DELL'AMMORTAMENTO: AL TASSO FISSO DEL 5,250%. LO STESSO TASSO VIENE APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. 2) PER I DUE ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL 2 ANNO: PER DETERMINARE LE RATE VERRANNO RILEVATI: A) IL TASSO INTEREST RATE

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6425

Registro particolare n. 1196

Presentazione n. 1 del 14/09/2001

SWAP (IRS) LETTERA A 2 ANNI L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI; B) LA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR 6 MESI LETTERA RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO COSI' COME PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI. LADDOVE IL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI INDICATI AL PUNTO A) RISULTI INFERIORE AL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI DI CUI AL PUNTO B), PER I DUE ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL SECONDO ANNO LE RATE VERRANNO CALCOLATE AL TASSO ANNUO FISSO, COSI' COME DETERMINATO AL PUNTO A), OVVERO PARI ALL'INTEREST RATE SWAP (IRS) LETTERA A 2 ANNI RILEVATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI. NEL CASO INVECE CHE IL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI INDICATI AL PUNTO A) RISULTI SUPERIORE AL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI DI CUI AL PUNTO B), PER I DUE ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL SECONDO ANNO LE RATE VERRANNO CALCOLATE AL TASSO ANNUO VARIABILE, COSI' COME DETERMINATO AL PUNTO B), OVVERO PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR 6 MESI LETTERA RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI. IN QUEST'ULTIMO CASO, LA PARTE MUTUATARIA PRENDE ATTO CHE: IN CASO DI MODIFICA DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RILEVATO IL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATO DA "IL SOLE 24 ORE"; - NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, IN SCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATA SUCCESSIVA; - QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL PRIME RATE ABI VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL PRIME RATE ABI SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. NEL CASO INFINE IN CUI IL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI INDICATI AL PUNTO A) RISULTI PARI AL TASSO OTTENUTO SECONDO I CRITERI DI CUI AL PUNTO B), PER I DUE ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL SECONDO ANNO, LE RATE VERRANNO CALCOLATE AL TASSO FISSO, COSI' COME DETERMINATO AL PUNTO A), OVVERO PARI ALL'INTEREST RATE SWAP (IRS) LETTERA 2 ANNI RILEVATO L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO DEL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" MAGGIORATO DI 1,250 PUNTI; 3) PER I DUE ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL QUARTO ANNO E COSI' VIA PER OGNI BIENNIO SUCCESSIVO: LE RATE VERRANNO CALCOLATE COSI' COME INDICATO AL PRECEDENTE PARAGRAFO 2). OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE ATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI TRE PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO A COMPLETO RIPIANO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. L'INTERESSE DI MORA NON SARA' APPLICATO SE IL PAGAMENTO DELLE RATE SARA' EFFETTUATO ENTRO IL TERMINE DI CINQUE GIORNI DALLA SCADENZA STESSA. E' FACOLTA' DELLA BANCA RIFIUTARE PAGAMENTI DI FRAZIONI DI RATA, SIA DAL DEBITORE ORIGINARIO SIA DAGLI EREDI, SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, 3 COMMA, DEL T.U. 383/95 SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO NELL'ART.

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 6425

Registro particolare n. 1196

Presentazione n. 1 del 14/09/2001

13 DEL CAPITOLATO ALLEGATO AL TITOLO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UNA INDENNITA CORRISPONDENTE AL 1% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NELLA TABELLA ALLEGATA AL TITOLO.

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1196 del 14/09/2001

Annotazioni*Non sono presenti annotazioni***Comunicazioni***Non sono presenti comunicazioni***Rettifiche***Non sono presenti rettifiche***Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)**

ISCRIZIONE presentata il 07/09/2021

Servizio di P.I. di ASCOLI PICENO

Registro particolare n. 1021

Registro generale n. 8272

Tipo di atto:

0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 846

Registro particolare n. 140

Presentazione n. 38 del 01/02/2005

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO
Data 24/01/2005
Pubblico ufficiale o MARCHERISCOSSIONI SPA
Autorità emittente
Sede JESI (AN)

Numero di repertorio 325/2005
Codice fiscale 021 515 90425

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA LEGALE
Derivante da 300 ART. 77 D.P.R. 602/73
Capitale € 1.331,27 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -
Interessi - Spese € 643,50 Totale € 3.939,54
Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

Non sono presenti nella sezione D parti libere relative alle sezioni A, B e C
Richiedente MARCHERISCOSSIONI SPA
Indirizzo VIA DIAZ, 10 - 61100 PESARO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune A252 - AMANDOLA (AP)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 7 Particella 50 Subalterno -
Natura A6 - ABITAZIONE DI TIPO Consistenza 2.5 vani
RURALE

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 846

Registro particolare n. 140

Presentazione n. 38 del 01/02/2005

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale MARCHERISCOSSIONI SPA

Sede JESI (AN)

Codice fiscale 02151590425

Domicilio ipotecario eletto

ANCONA TRIBUTI SPA,
63039 SAN BENEDETTO -
AP-

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1

Per la quota di 1/2

Nome

Per il diritto di PROPRIETA'

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 140 del 01/02/2005

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 16/09/2013 Servizio di P.I. di ASCOLI PICENO
Registro particolare n. 923 Registro generale n. 6174
Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)

Non sono presenti formalità successive

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8272

Registro particolare n. 1021

Presentazione n. 27 del 07/09/2021

Sezione A - Generalità**Dati relativi al titolo**

Descrizione	SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA		
Data	10/09/2001	Numero di repertorio	18805/3824
Notaio	DOTT. LORENZO VALERI	Codice fiscale	VLR LNZ 52B25 F205 I
Sede	MATELICA (MC)		

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio	IPOTECA IN RINNOVAZIONE		
Derivante da	0668	IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
Capitale	€ 23.240,56	Tasso interesse annuo	-
Interessi	-	Spese	-
Presenza di condizione risolutiva	-	Durata	-
		Tasso interesse semestrale	-
		Totale	€ 46.481,12

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di ASCOLI PICENO

Iscrizione Numero di registro particolare 1196 del 14/09/2001

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A, sezione B, sezione C

Richiedente ARC REAL ESTATE PER CONTO
INTRUM ITALY GIA' CAF

Indirizzo VIA OLMETTO 17 - 20123 MILANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n.	1		
Comune	A252 - AMANDOLA (AP)		
Catasto	FABBRICATI		
Sezione urbana	-	Foglio 7	Particella 50
Natura	A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE	Consistenza	7,5 vani
Indirizzo	FRAZIONE BORE		N. civico -
Piano	T-1		

Ispezione telematica

n. T1 240242 del 06/02/2024

Inizio ispezione 06/02/2024 13:40:07

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 3,60

Nota di iscrizione

Registro generale n. 8272

Registro particolare n. 1021

Presentazione n. 27 del 07/09/2021

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA DELLE MARCHE S.P.A.

Sede ANCONA (AN)

Codice fiscale 01377380421

Domicilio ipotecario eletto

INTRUM ITALY SPA
BASTIONI DI PORTA
NUOVA 19 MILANO

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2

Sesso F Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/2

Sezione D - Ulteriori informazioni

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

LA PRESENTE IPOTECA IN RINNOVAZIONE SI ESTENDE A TUTTI GLI ELEMENTI IN DICATI NELL'ORIGINARIA NOTA D'ISCRIZIONE DA RINNOVARE (DA INTENDERSI QUI INTEGRALMENTE RIPORTATA E TRASCRITTA), LA QUALE COSTITUISCE TITOLO PER LA RINNOVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2850 - 2 COMMA COD. CIVILE.

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED] e per essa quale mandataria [REDACTED]
[REDACTED] – a mezzo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (pec:
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

[REDACTED]

debitori esecutati

Allegato 4] CERTIFICAZIONE NOTARILE

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

- [redacted] Nato il [redacted] codice fiscale [redacted]
- [redacted] codice fiscale [redacted]

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 28/11/2022 Numero di repertorio 1916 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO trascritto il 02/01/2023 ai nn. 11/5 a favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 sui seguenti immobili:

[redacted] piena proprietà 1/2 su appartamento di tipo civile in AMANDOLA (FM) Foglio 7 Particella 50 Natura A2 Consistenza 7,5 vani

La sottoscritta **Dott. Giulia Messina Vitrano**, Notaio in Corleone, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di **Ascoli Piceno**- Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, **alla data del 02/01/2023**, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A [redacted] a quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno dell'immobile Amandola Foglio 7 Particella 50 è pervenuta per atto di compravendita del 18/05/2001 Numero di repertorio 7915/1605 Notaio DR. DANILO STEFANI Sede SAN BENEDETTO DEL TRONTO (AP) trascritto il 23/05/2001 nn. 3595/2495 da potere di PALMONI PAOLO Nato il 01/01/1961 a AMANDOLA (FM) Codice fiscale PLMPLA61A01A252F, PATERNESI ANNUNZIATA Nata il 19/03/1924 a AMANDOLA (FM) Codice fiscale PTRNNZ24C59A252N, PALMONI LAURA Nata il 20/04/1956 a AMANDOLA (FM) Codice fiscale PLMLRA56D60A252V

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE NN. 6050/3707 del 24/07/2009 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/06/2009 Numero di repertorio 1313/2009 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Sede ASCOLI PICENO

A favore di [redacted] e fiscale 03678340260
con [redacted]

Grava su Amandola Foglio 7 Particella 50

ISCRIZIONE NN. 8272/1021 del 07/09/2021 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 10/09/2001 Numero di repertorio 18805/3824 Notaio DOTT. [redacted] Sede MATELICA (MC)

A favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto INTRUM ITALY SPA BASTIONI DI PORTA NUOVA 19 MILANO),

contro

capitale € 23.240,56 Totale € 46.481,12
Grava su Amandola Foglio 7 Particella 50

TRASCRIZIONE NN. 11/5 del 02/01/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 28/11/2022
Numero di repertorio 1916 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO Sede ASCOLI
PICENO

A favore di GROGU SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05197150260 (Richiedente: STUDIO
LEGALE CESARE VIA F. CRISPI 87 NAPOLI),

contro

Grava su Amandola Foglio 7 Particella 50

La sottoscritta **Giulia Messina Vitrano**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 02/01/2023**, risulta essere censito

* Catasto fabbricati di AMANDOLA (FM) **Foglio 7 Particella 50** Natura A2 Classe 3 Consistenza 7,5 vani Totale: 122
mq Totale escluse aree scoperte 115 mq Rendita catastale Euro 325,37 Indirizzo CONTRADA BORE n. 2

in ditta a:

piena proprietà 1/2,

piena proprietà 1/2

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/05/2010 in atti dal 13/05/2010 (n.006207/2010)

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 13/05/2010 Pratica n. AP0106731 in atti dal 13/05/2010
AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 6207.1/2010) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Dati derivanti da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 02/02/2011 Pratica n. AP0025831 in atti dal 02/02/2011
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 2548.1/2011) - Annotazioni: classamento e rendita validati

Dati derivanti da: Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Corleone 3 gennaio 2022



Il sottoscritto attesta che il presente documento informatico è una copia per immagine conforme all'originale cartaceo.

Napoli, 05/01/2023

Avv. Fabrizio Cesare (f.to digitalmente)



FOTO 1 - Vista esterna



FOTO 2 - Vista esterna

FOTO 3 - Vista esterna



FOTO 4 - Vista esterna



FOTO 5 - Vista esterna



FOTO 6 - Vista esterna



FOTO 7- Vista interna
Piano terra



FOTO 8 - Vista interna
Piano terra



FOTO 9 - Vista interna
Piano terra



FOTO 10 - Vista interna
Piano terra



FOTO 11 - Vista interna
Piano terra



FOTO 12 - Vista interna
Piano terra



FOTO 13 - Vista interna
Piano terra



FOTO 14 - Vista interna
Scala di accesso al piano
primo



FOTO 15 - Vista interna
Scala di accesso al piano
primo



FOTO 16 - Vista interna
piano primo



FOTO 17- Vista interna
piano primo



FOTO 18 - Vista interna
piano primo



FOTO 19 - Vista interna
piano primo

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED]
[REDACTED]zo degli Avvocati Fabrizio Cesare e Maria Gabriella Cesare (pec:
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

[REDACTED]

debitori esecutati

Allegato 6] PLANIMETRIE CATASTALI

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Ascoli**

Dichiarazione protocollo n. AP0106731 del 13/05/2010

Planimetria di u.i.u. in Comune di Amandola

Contrada Bore

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 50

Subalterno:

Compilata da:

Bassetti Giuseppe

Iscritto all'albo:

Ingegneri

Prov. Ascoli

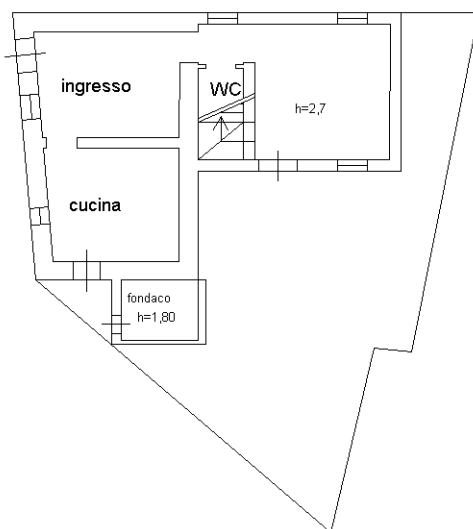
N. 502

Scheda n. 1

Scala 1:200

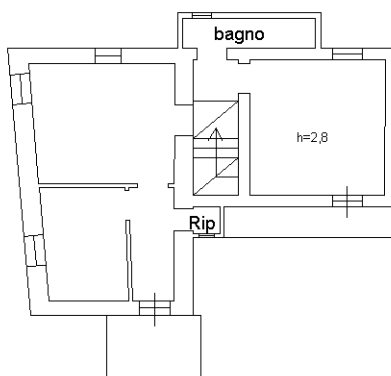
PIANO TERRA

h= 2.20



PIANO PRIMO

hmin= 2.05
hmax= 2.80



Ultima planimetria in atti



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

[REDACTED]

[REDACTED] avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

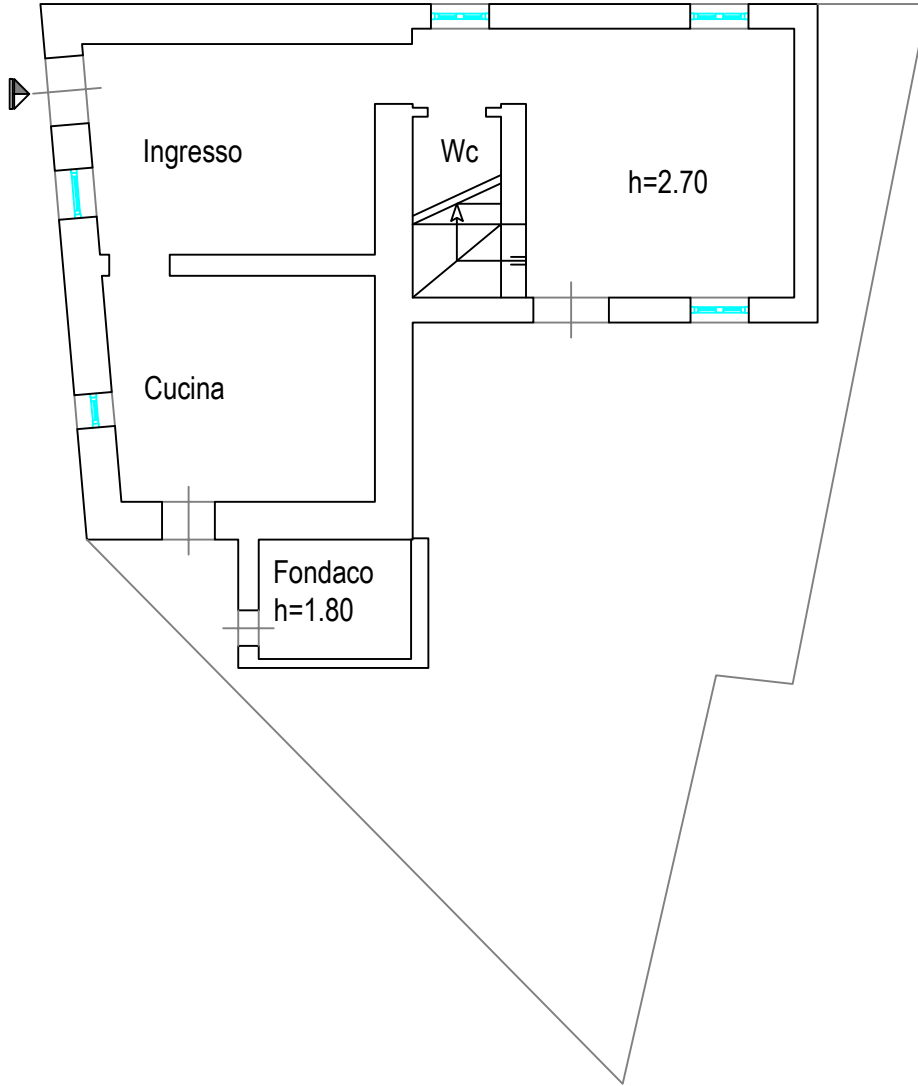
contro

[REDACTED]

esecutiva

Allegato 7] PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO

PIANTA PIANO TERRA (H=2.20 m) - Scala 1:100



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 001

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

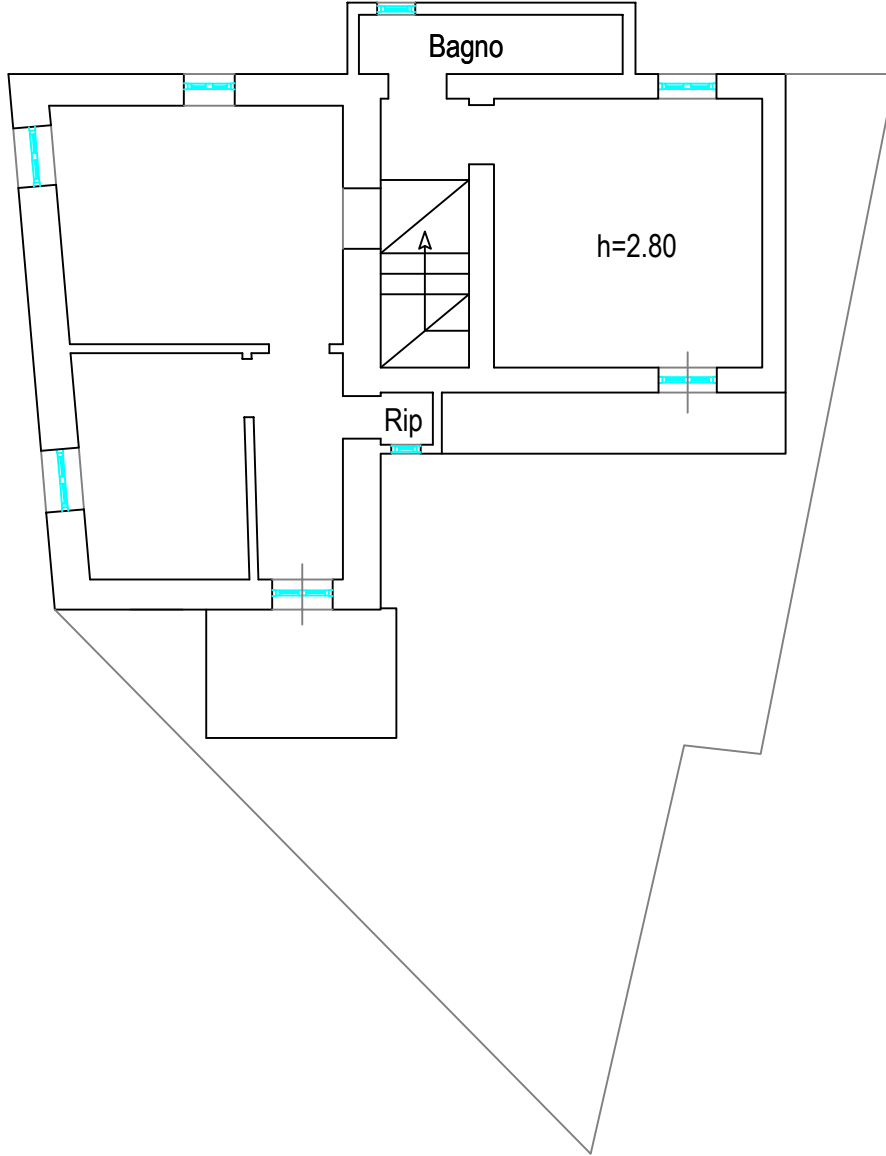
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 7

PIANTA PIANO PRIMO ($H_{\min}=2.05\text{ m}-H_{\max}=2.80$) - Scala 1:100



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 002

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 7

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

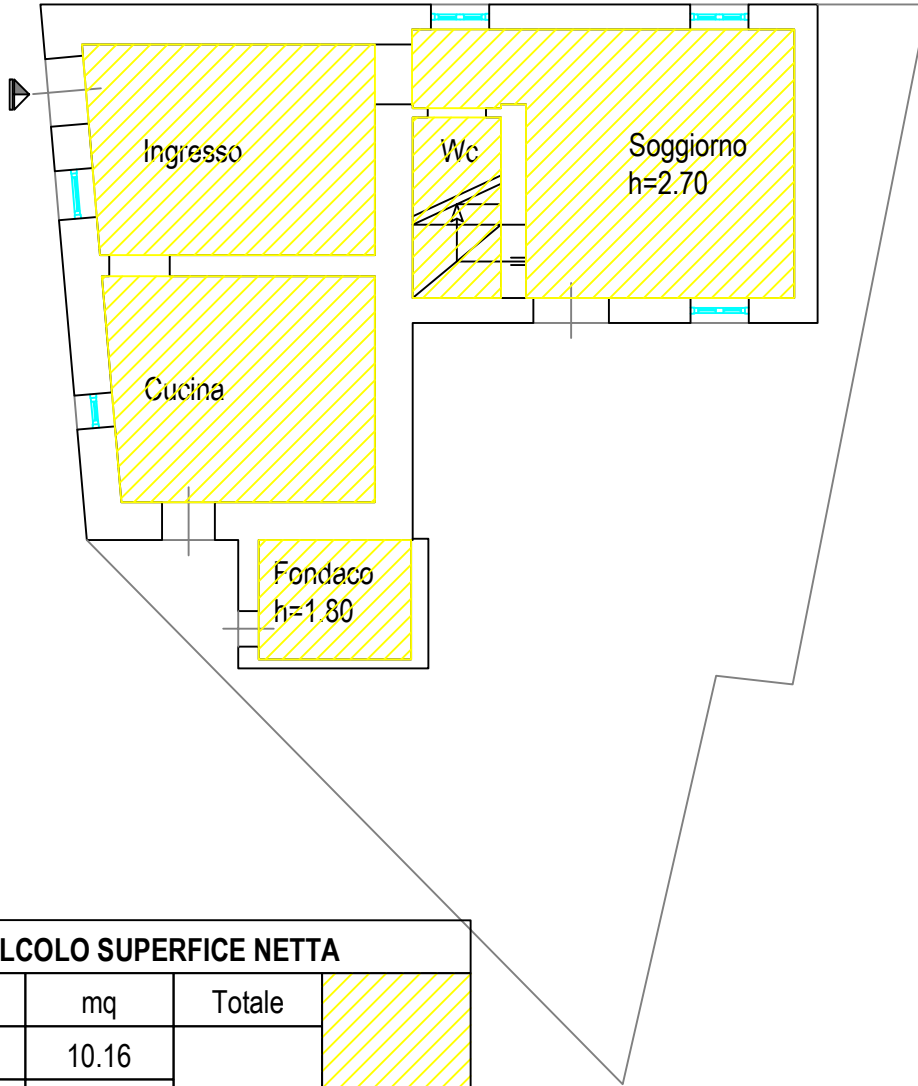
avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

Allegato 8] PLANIMETRIE DELLO STATO DI FATTO CON CALCOLO SUPERFICI

PIANTA PIANO TERRA (H=2.20 m) - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICE NETTA			
Locali	mq	Totale	
Ingresso	10.16	40.71	
Cucina	10.41		
Wc	2.8		
Soggiorno	14.16		
Fondaco	3.18		



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 001

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

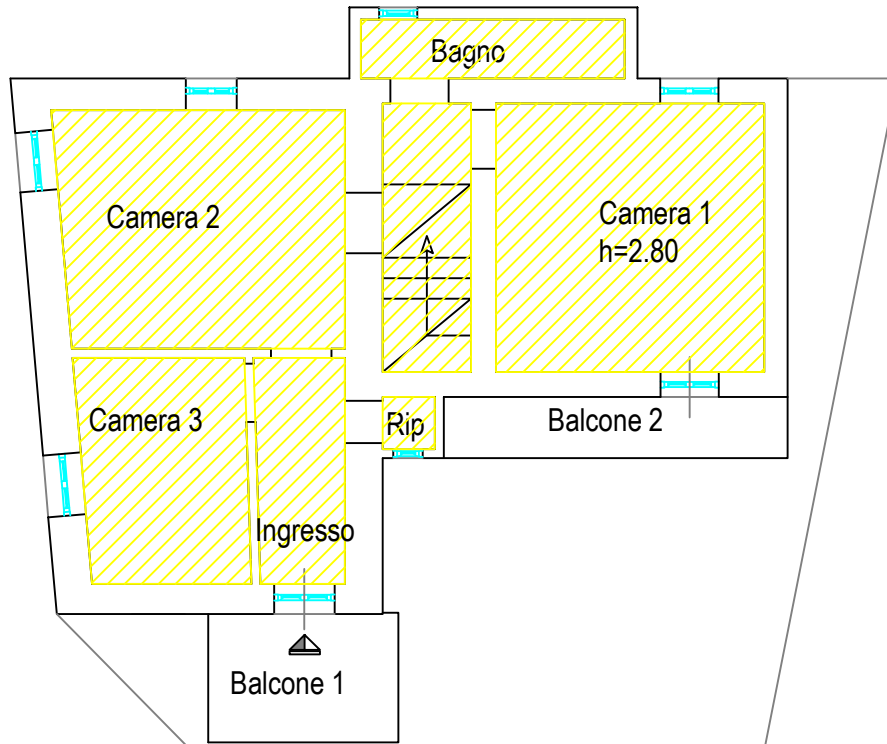
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 7

PIANTA PIANO PRIMO ($H_{min}=2.05\text{ m}-H_{max}=2.80$) - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICIE NETTA

Locali	mq	Totale
Ingresso	3.48	41.82
Camera 3	6.55	
Camera 2	11.83	
Bagno	2.72	
Camera 1	12.60	
Rip	0.48	
Scala	4.16	



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 002

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

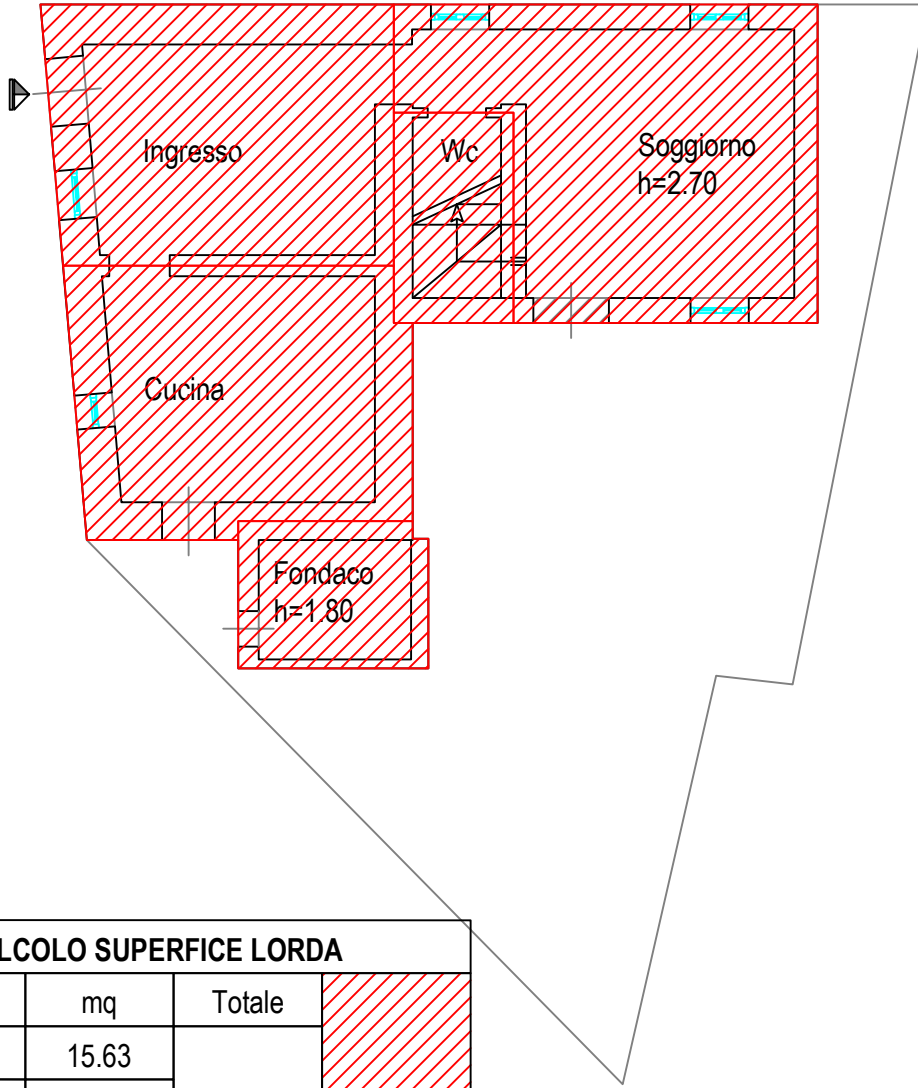
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 7

PIANTA PIANO TERRA (H=2.20 m) - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICE LORDA			
Locali	mq	Totale	
Ingresso	15.63	59.56	
Cucina	15.46		
Wc	4.41		
Soggiorno	19.21		
Fondaco	4.85		



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 001

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

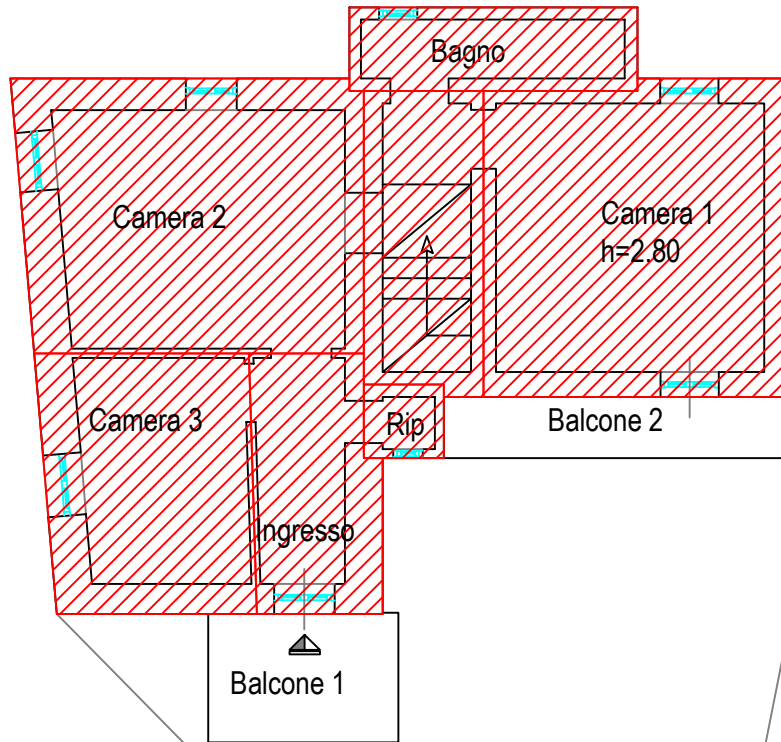
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 7

PIANTA PIANO PRIMO (H_{min}=2.05 m-H_{max}=2.80) - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICIE LORDA

Locali	mq	Totale
Ingresso	5.58	59.51
Camera 3	9.46	
Camera 2	16.39	
Bagno	4.21	
Camera 1	16.60	
Rip	1.03	
Scala	6.24	



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 002

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

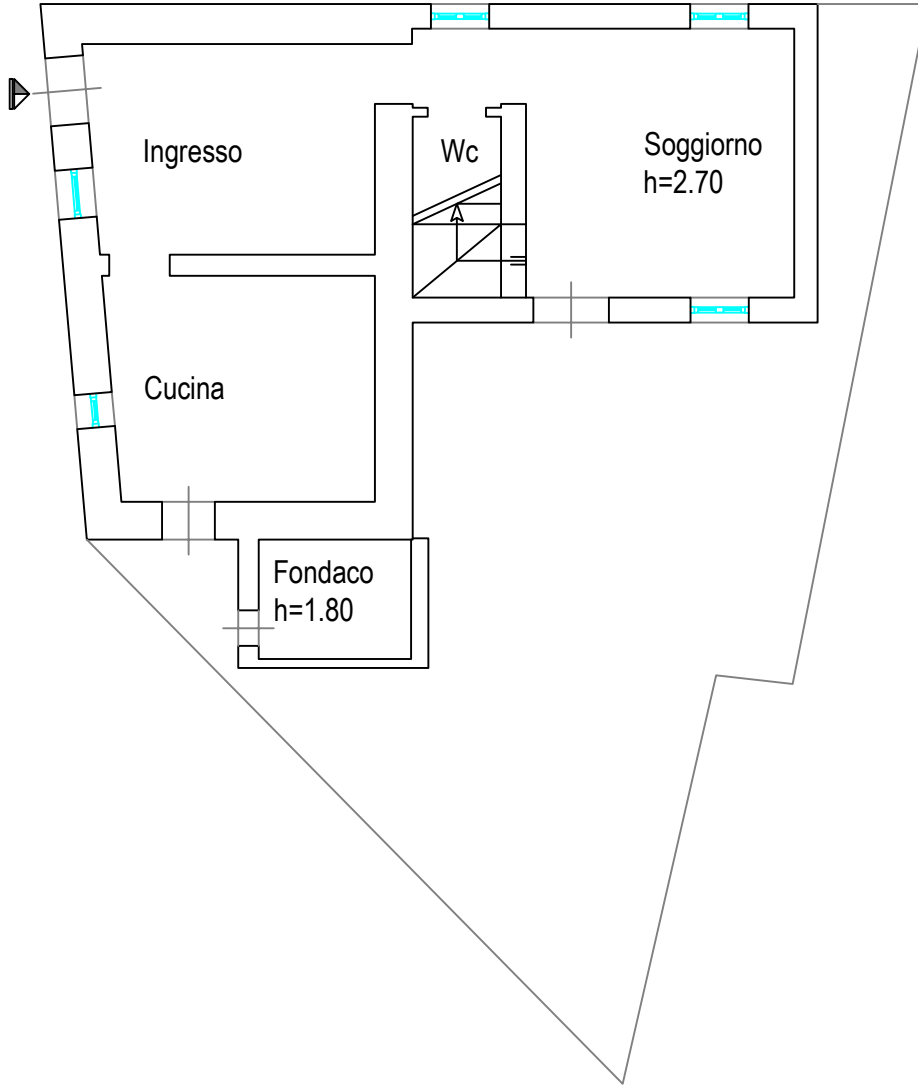
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 8

PIANTA PIANO TERRA (H=2.20 m) - Scala 1:100



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 001

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

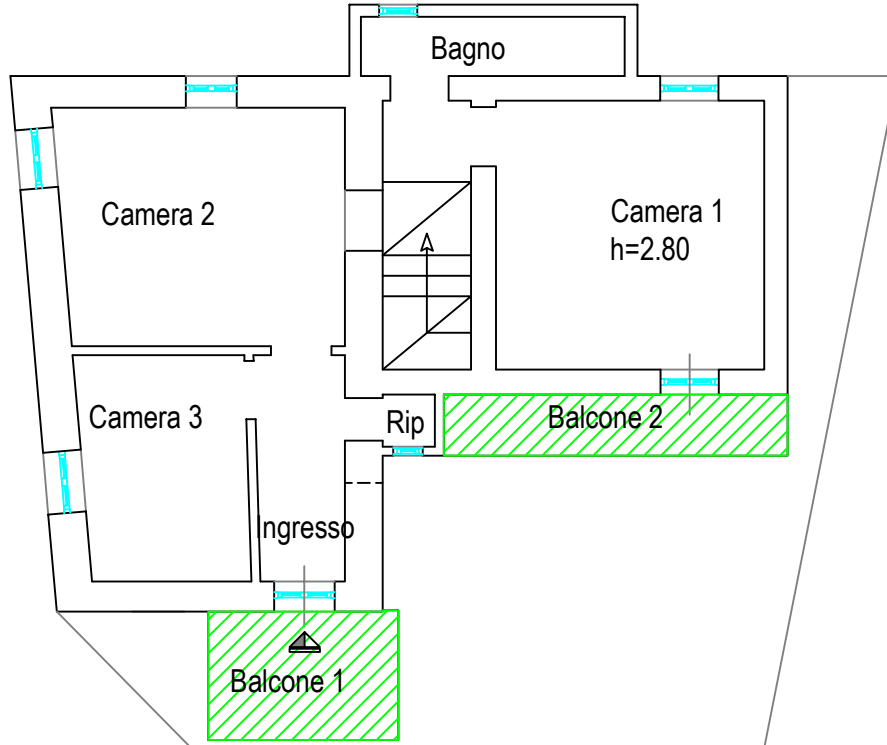
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 8

PIANTA PIANO PRIMO (H_{min}=2.05 m-H_{max}=2.80) - Scala 1:100



CALCOLO SUPERFICIE NETTA BALCONI			
Locali	mq	Totale	
Balcone 1	4.27	7.95	
Balcone 2	3.68		



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 002

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 8

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

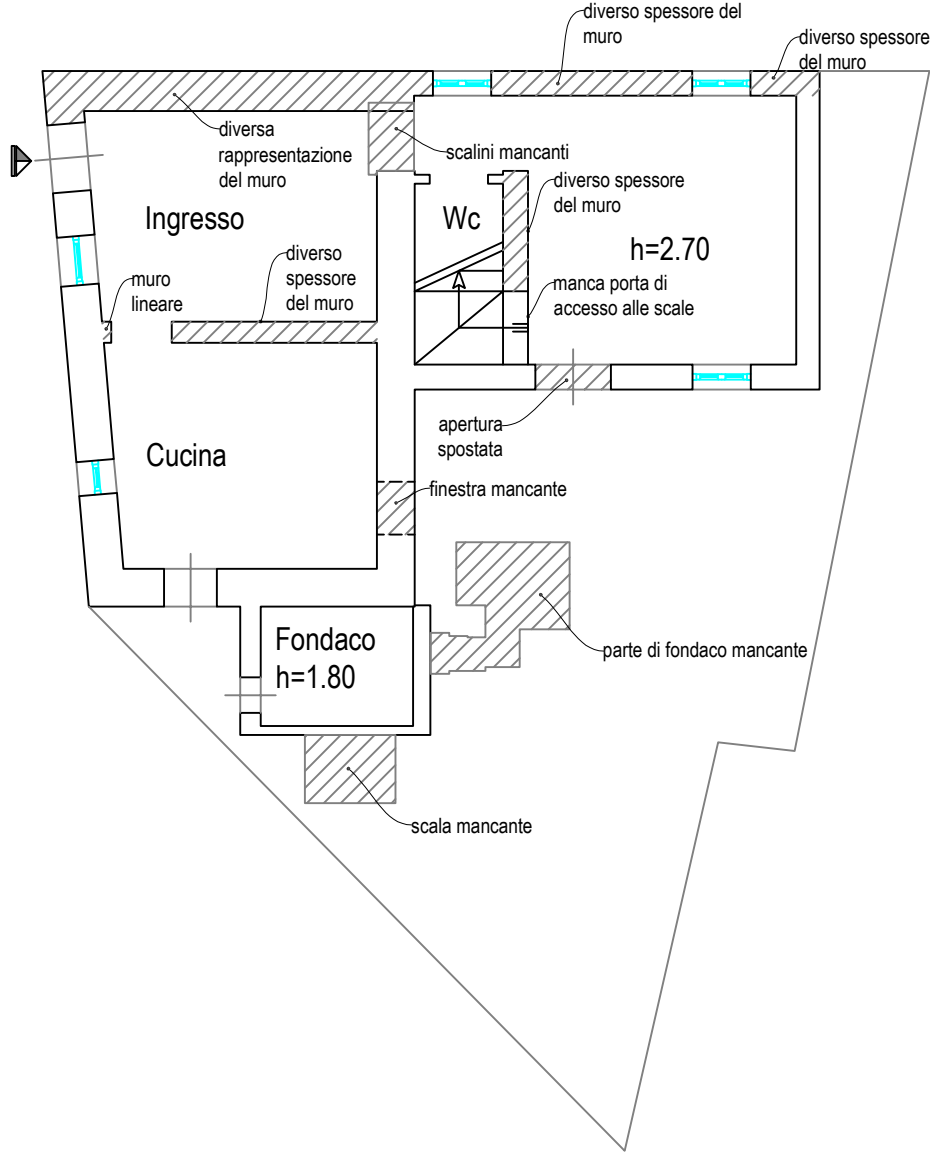
contro

debitori esecutati

Allegato 9] PLANIMETRIE CON EVIDENZIAZIONI DIFFORMITA' CATASTALI



PIANTA PIANO TERRA (H=2.20 m) - Scala 1:100



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 001

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

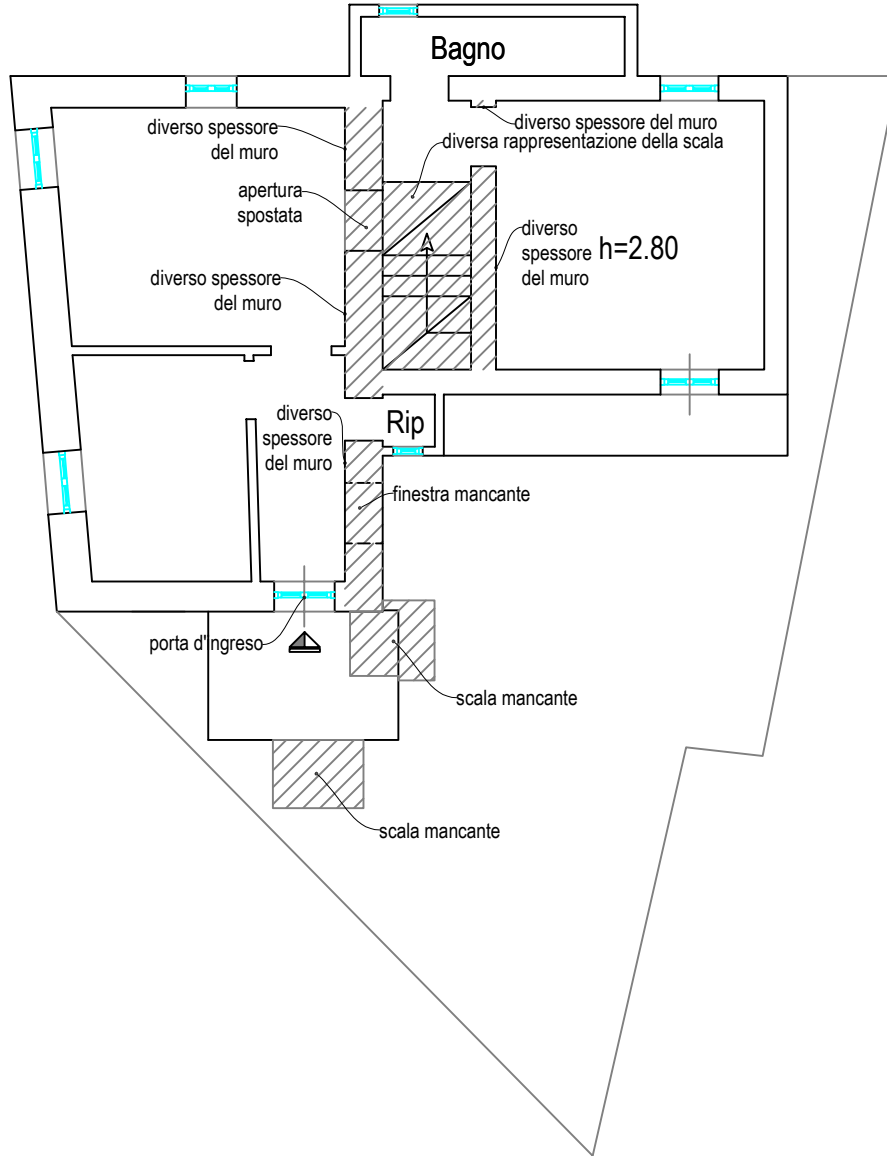
DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 8

PIANTA PIANO PRIMO ($H_{\min}=2.05\text{ m}-H_{\max}=2.80$) - Scala 1:100



Scala : 1:100

File: Lavori 2023/ Contrada Bore, 2 - Amandola (FM)

Tav. n° 002

IL PROGETTISTA

DOTT. ING. MARCO ALESI

Via Maroncelli, 6 - 63100 Ascoli Piceno

TIMBRO:

ORDINE DEGLI INGEGNERI

Dott. Ing. MARCO ALESI
N. 1762 dell'Albo Prof.le

DELLA PROV. DI ASCOLI PICENO

REV.

DESCRIZIONE

DATA

01

Emesso per approvazione

17/01/2024 8

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

avvocati@studiolegalecesare.it)

creditore precedente

contro

esecutal

Allegato 10] DATI OMI





Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

ⓘ Nel 1° semestre 2023 resta sospesa la rilevazione nei comuni di Acquasanta Terme, Arquata del Tronto, Montefortino, Montegallo e Montemonaco, in cui il mercato immobiliare risulta sensibilmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 24 agosto e del 30 ottobre 2016

Provincia: ASCOLI PICENO

Comune: AMANDOLA

Fascia/zona: Extraurbana/PORZIONE AGRICOLA DEL TERRITORIO

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	400	600	L	1,3	2,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	800	1000	L	2,6	3,3	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	680	850	L	2,3	2,9	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	340	510	L	1	1,7	L
Autorimesse	NORMALE	240	320	L	0,8	1	L
Ville e Villini	Ottimo	800	1000	L	2,6	3,3	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Ville e Villini	NORMALE	400	600	L	1,3	2,1	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Torna alla pagina di ricerca

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

Procedimento di esecuzione immobiliare **R.G. 136/2022 E.I.**

Giudice: Dott.ssa SIMONA D'OTTAVI

creditore precedente

contro

Allegato 11] COMUNICAZIONE DEL COMUNE DI VERIFICA DI ACCESSO AGLI ATTI



Città di Amandola

Provincia di Fermo

Città del Parco Nazionale dei Monti Sibillini | Città del Tartufo Bianco Pregiato dei Sibillini
pec: comune.amandola@emarche.it | mail: protocollo@comune.amandola.fm.it

Prot. 1146

Rif. Prot. n° 806 del 15/01/2024

Al Sig.

CONTRADA BORE 3
63857 AMANDOLA (FM)

Al Tecnico

ING. ALESI MARCO
VIA MARONCELLI,6
63100 ASCOLI PICENO (AP)

OGGETTO: A.ATTI N. 2 - 2024 - COMUNICAZIONE VERIFICA ACCESSO AGLI ATTI

Con riferimento alla domanda presentata in data 15/01/2024 prot. n° 806 avente per oggetto la richiesta di **RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI**, su area ubicata in: CONTRADA BORE, distinta catastalmente al **Fg. 7 P.IIa 50** si comunica che a causa dei violenti eventi sismici che hanno colpito il territorio comunale si è reso necessario in ben due occasioni il trasferimento dell'archivio delle pratiche edilizie in locali agibili e non danneggiati.

Dalle ricerche fatte presso l'Archivio Comunale, alla data odierna,

- Non è stato possibile ritrovare alcun atto inerente al fabbricato catastalmente distinto al **Fg. 7 P.IIa 50**

Si comunica che a causa dei diversi traslochi resisi necessari a seguito della crisi sismica iniziata il 24/08/2016, la documentazione trasmessa potrebbe non essere esaustiva di quanto depositato presso l'archivio comunale.

L'amministrazione comunale, sta, comunque procedendo alla completa digitalizzazione e archiviazione dell'archivio delle pratiche edilizie.

La documentazione richiesta risulta disponibile all'interno del portale "E-Government" raggiungibile, previa registrazione, mediante il seguente link: http://www.comune.amandola.fm.it/c044004/po/po_pr_login.php;

Gli elaborati dei titoli abilitativi reperiti presso l'Archivio Comunale, sono stati scansionati in formato pdf, sottoscritti in formato digitale dal Responsabile del Procedimento o dal Responsabile del Servizio e caricati quali allegati alla pratica **A.ATTI - 2 - 2024** e sono scaricabili dal portale;

Distinti saluti.

**IL SINDACO
RESPONSABILE DELL'AREA TECNICO
MANUTENTIVA**

Dott. Ing. Adolfo Marinangeli**

**Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs.82/2005s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

