

TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
[Esecuzioni Immobiliari]

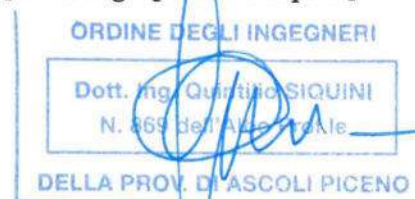
Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 99/2024 E.I. - Giudice: Dott.ssa PAOLA MARIANI - promosso da SIRIO NPL SRL (C.F./PIVA: 13048380151) con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1 e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela D'Orazio, con studio legale in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 1 [daniela.dorazio@milano.pecavvocati.it] – contro

Fb] RELAZIONE DI CTU

Data: 30/01/2026

IL CTU

[Dott. Ing. Quintilio Squini]



INDICE

1] PREMESSE, QUESITI.....	pag. 3
2] OPERAZIONI PERITALI.....	pag. 5
3] RISULTANZE DELLE VISURE CATASTALI.....	pag. 6
4] RISULTANZE DELLE VISURE IPOTECARIE.....	pag. 7
5] RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO.....	pag. 9
5.1] Descrizione dell'immobile pignorato.....	pag. 9
5.2] Situazione edilizio-urbanistica	pag. 14
5.3] Stima dell'immobile pignorato.....	pag. 15
6] RISPOSTE AI QUESITI.....	pag. 18
6.1 Identificazione e descrizione del bene oggetto di vendita, altre informazioni per l'acquirente.....	pag. 18
6.2 Situazione edilizio-urbanistica e sanitaria dell'immobile.....	pag. 21
6.3 Stato di possesso.....	pag. 22
6.4 Vincoli ed oneri giuridici.....	pag. 22
6.5 Stima dell'immobile.....	pag. 23
7] DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALARE STIMATO.....	pag. 25

ALLEGATI

Allegato 1] Verbale operazioni peritali.....	pag. 26
Allegato 2] Documentazione catastale.....	pag. 30
Allegato 3] Ispezioni ipotecarie.....	pag. 35
Allegato 4] Planimetrie catastali.....	pag. 48
Allegato 5] Planimetrie dello stato di fatto.....	pag. 50
Allegato 6] Planimetrie dello stato autorizzato.....	pag. 55
Allegato 7] Documentazione edilizia.....	pag. 58
Allegato 8] Documentazione fotografica.....	pag. 79
Allegato 9] Certificazione notarile.....	pag. 87
Allegato 10] Estratto per sunto dell'atto di matrimonio.....	pag. 90



1. PREMESSE, QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Paola Mariani del Tribunale di Ascoli Piceno ha incaricato il sottoscritto Dott. Ing. Quintilio Siquini, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ascoli Piceno e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Ascoli Piceno, quale CTU esperto stimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi, fissando l'udienza per la vendita al 19/12/2025.

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 data della 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, 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);*
 - *Difformità 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

Verbale di visita di sopralluogo n. 1 - In data 13/11/2025, alle ore 15,30, come stabilito nella convocazione di rito inviata alle parti, il sottoscritto CTU ha dato inizio alle operazioni peritali sull'immobile oggetto di esecuzione alla presenza dell'Ing.



Fernando Mistichelli, in qualità di collaboratore del CTU.

Nella circostanza, dopo aver suonato più volte il campanello dell'abitazione ed aver constatato che nessuno era presente, lo scrivente CTU ha comunque proceduto ad un rilievo fotografico dell'esterno ed ad una ricognizione dello stato dei luoghi. [V. Allegato 1 - Verbali operazioni peritali].

Verbale di visita di sopralluogo n. 2 - In data 01/12/2025, alle ore 15,30, come stabilito nella convocazione di rito inviata alle parti, il sottoscritto CTU ha dato prosecuzione alle operazioni peritali con l'accesso all'immobile oggetto di esecuzione alla presenza dell'esecutato Signor _____ e dell'Ing. Fernando Mistichelli, in qualità di collaboratore del CTU.

Alla presenza continua degli intervenuti, il sottoscritto CTU, sulla scorta delle planimetrie catastali e delle planimetrie dei titoli edilizi preliminarmente acquisiti, ha effettuato verifiche, riscontri e misurazioni, nonché circostanziato rilievo fotografico con riprese interne ed esterne.

Avendo riscontrato diverse difformità dello stato di fatto con le dette planimetrie catastali e con le planimetrie dell'ultimo precedente edilizio, lo scrivente CTU ha eseguito il rilievo geometrico dell'intero immobile con misurazioni planimetriche ed altimetriche a livello di ogni piano. [V. Allegato 1 - Verbale operazioni peritali].

Ulteriori operazioni peritali - 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 (nel caso di specie lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Montefortino) per l'acquisizione di tutti gli elementi utili per l'espletamento dell'incarico

3. 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 Montefortino (AP) [v. Allegato 2 - Documentazione catastale]:

Unità immobiliare dal 12/04/2023

Foglio 20 particella 181, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 127 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte



127 m², Rendita € 201,42, Via Federico Leopardi, n. 1 - Piano S1-T-1

Dati derivanti da: Variazione del 12/04/2023 Pratica n. AP0045905 in atti dal 12/04/2023 Aggiornamento planimetrico (n. 45905.1/2023)

Intestato

1. [REDACTED]
[REDACTED] - diritti di proprietà per la quota di 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 10/11/1992 Pubblico ufficiale Notaio Acquaticci Sede Amandola (FM) Repertorio n. 23254 - Compravendita Voltura n. 7173.1/1992 in atti dal 03/06/1993

4. 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 5 - Ispezioni ipotecarie] risultano a carico degli immobili oggetto della procedura le seguenti formalità (trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli).

Nota di trascrizione del 20/11/1992

Reg. part. n. 5534 - Reg. Gen. 7491

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 10/11/1992, n. rep. 23254

Pubblico ufficiale: Notaio Acquaticci Giulio Sede: Amandola (FM)

Dati relativi alla convenzione

Specie: ATTO TRA VIVI *Descrizione:* Compravendita

Immobili: Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - F509 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 20 particella 181, Via Federico Leopardi n. 1.

Soggetti a favore: [REDACTED]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Soggetti contro: [REDACTED]
[REDACTED] - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Nota di trascrizione del 01/03/2006

Reg. part. n. 369 - Reg. Gen. 2276

Dati relativi al titolo: Atto notarile pubblico del 24/02/2026, n. rep. 4354/1211

Pubblico ufficiale: Notaio Mori Alessandro Sede: Fermo (FM)



Dati relativi all'ipoteca

Specie dell'ipoteca: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Capitale € 120.000,00 Totale € 240.000,00

Immobili: Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - F509 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 20 particella 181, A/3 (abitazione di tipo economico), Via Federico Leopardi n. 1, Piano S1-T

Soggetti a favore – BANCA DELLE MARCHE S.p.a – 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]
[REDACTED] relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

Debitori non datori di ipoteca: [REDACTED]
[REDACTED]

Annotazioni- Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni - Comunicazione n. 1133 del 21/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2015.

Cancellazione totale eseguita in data 22/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

Nota di trascrizione del 06/09/2024

Reg. part. n. 5700 - Reg. Gen. 7280

Dati relativi al titolo: Atto giudiziario del 13/07/2024, n. rep. 1208

Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Ascoli Piceno (AP)

Dati relativi alla convenzione

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

Richiedente: SIRIO NPL S.R.L.

Immobili: Unità negoziale n. 1 - Immobile n. 1 - F509 Amandola (FM) - Catasto fabbricati: Foglio 20 particella 181, A/3 (abitazione di tipo economico), Via Federico Leopardi n. 1, Piano S1-T-1

Soggetti a favore – SIRIO NPL S.r.l. - Sede Conegliano (TV) - Codice fiscale 05122460263 - relativamente all'unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.



Soggetti contro -

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

5. RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

5.1 DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Inquadramento territoriale e catastale dell'immobili oggetto della procedura -

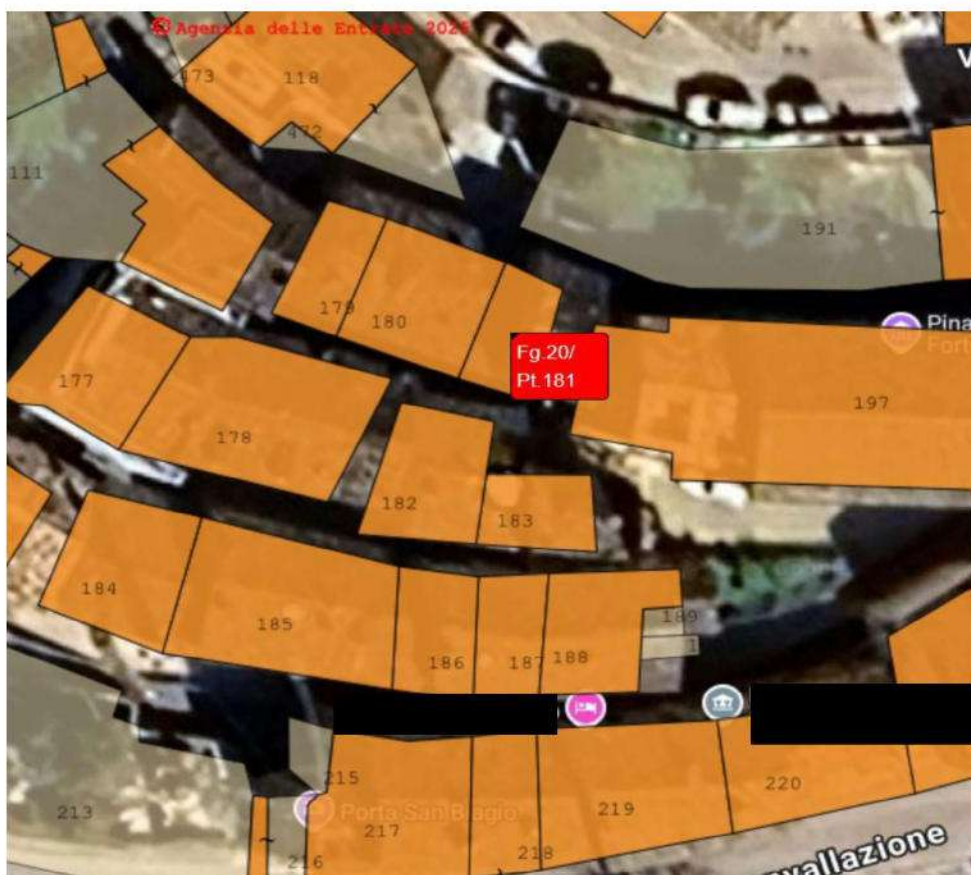
L'immobile oggetto di procedura esecutiva è ubicato in pieno centro storico del Comune di Montefortino (FM), alla Via Federico Leopardi, numero civico 1, così come visibile dalle immagini di seguito riportate, ovvero dall'immagine [1] costituente la vista satellitare della zona estratta dal sito web "Google Earth" in cui l'immobile è individuato all'interno del cerchio di colore rosso



[1] Immagine satellitare della zona estratta dal sito web "Google Earth"

e, subito a seguire dall'immagine [2] estratta dal sito web "Stimatrix-Formaps" costituente la sovrapposizione dell'immagine satellitare alla cartografia catastale.





[2] Immagine satellitare della zona sovrapposta al catastale estratta dal sito web “Stimatrix-Formaps”

Descrizione dell’immobile oggetto di procedura esecutiva - Dati generali, caratteristiche costruttive e stato di manutenzione -L’immobile oggetto di procedura

esecutiva è un fabbricato cielo terra, articolato su più piani fuori terra (piani 2° sottostrada, 1° sottostrada, terra e primo) tutti posti in collegamento tra loro da scale interne, con copertura a tetto a due falde inclinate, interamente realizzato in struttura in elevazione costituita da muratura portante in mattoni pieni a più teste e solai di piano in c.a. e laterizio.



[3] Vista del fabbricato (da via Leopardi)



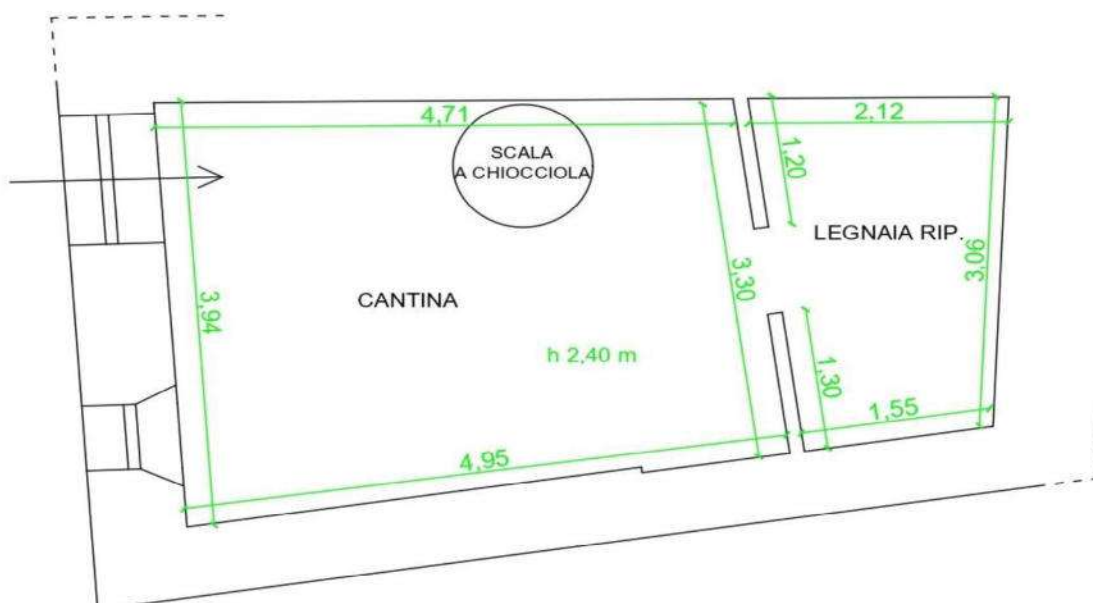
Come si può vedere dalla documentazione fotografica [v. **Allegato 8 – Documentazione fotografica**] si accede ad esso da più lati, ovvero dalla via Leopardi che consente l'accesso diretto al piano secondo sottostrada, dalla via soprastante alla via Leopardi che consente invece l'accesso diretto al piano terra, nonché da un terzo accesso diretto al piano primo sottostrada posto sulla scala collegamento delle due vie esterne (via Leopardi e la via soprastante).



[4] Vista del fabbricato dalla via soprastante

Consistenza dell'immobile - Con riferimento alle planimetrie dello stato di fatto [v. **Allegato 5 - Planimetrie dello stato di fatto**], il fabbricato consiste in:

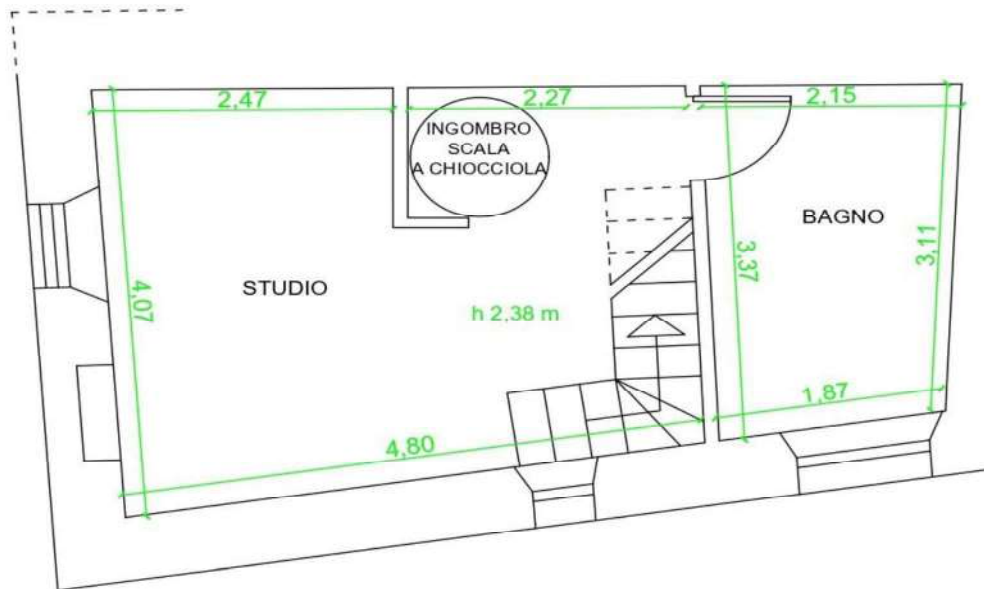
- piano 2° sottostrada costituito da due vani, ovvero un locale destinato a cantina in cui è ubicata una scala metallica a chiocciola di collegamento con il piano soprastante, ed un piccolo vano retrostante destinato a legnaia/ripostiglio (v. immagine [5] a seguire):



[5] Planimetria (non in scala) - piano 2° sottostrada

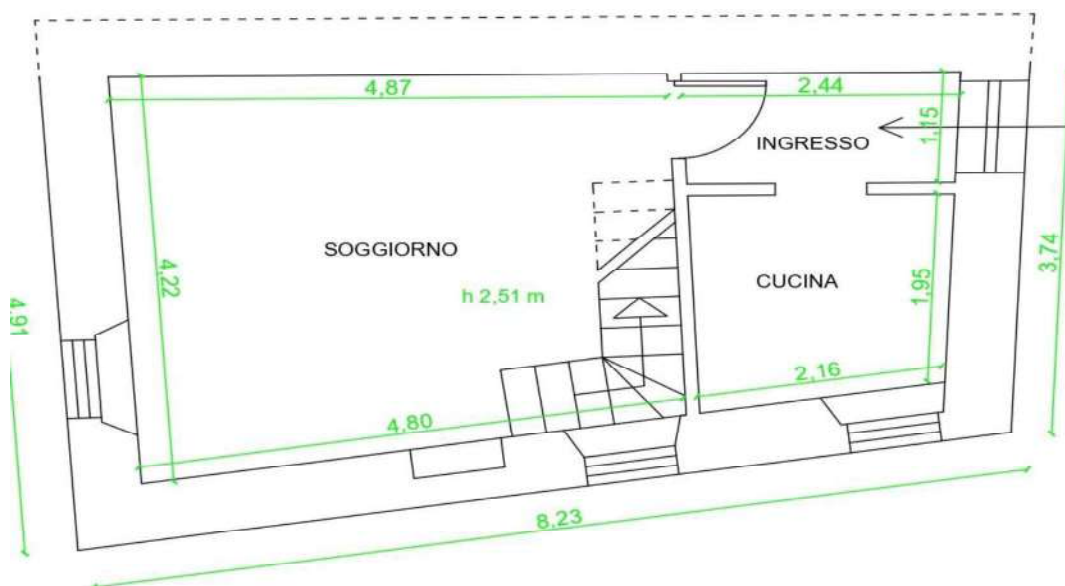


- piano 1° sottostrada costituito anch'esso da due vani, ovvero un locale destinato a studio ed il locale bagno, con la scala metallica a chiocciola di collegamento con il piano sottostante e la scala interna di collegamento con i due piani soprastanti (v. immagine [6] a seguire):



[6] Planimetria (non in scala) - piano 1° sottostrada

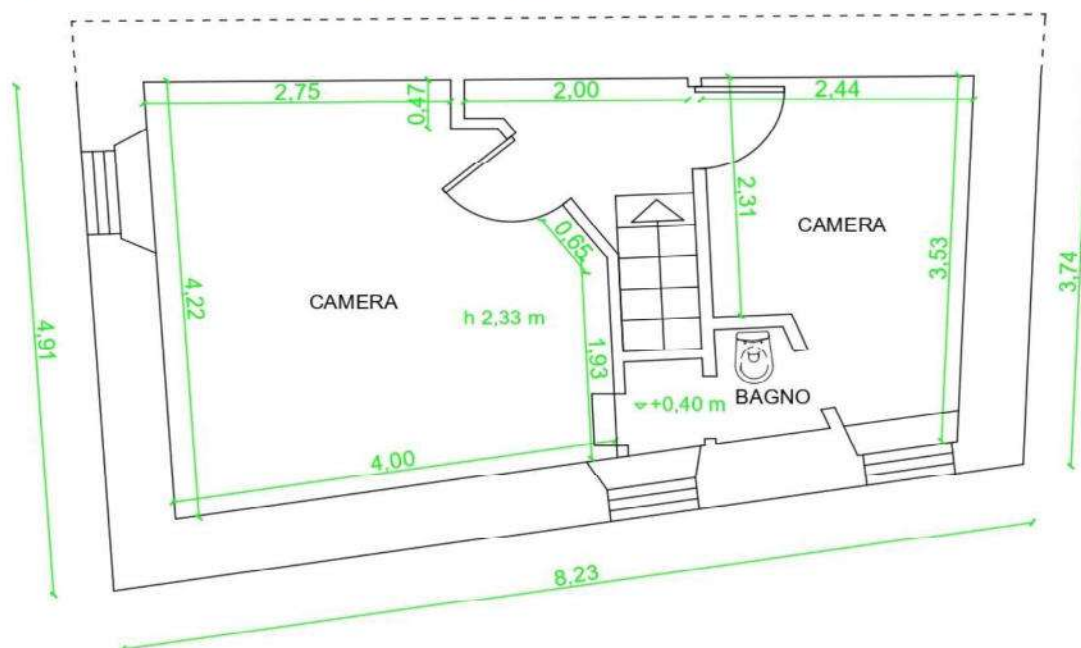
- piano terra costituito da ingresso, soggiorno e cucina, oltre alla scala interna in struttura metallica di collegamento con il piano sottostante e con il piano primo (v. immagine [7] a seguire):



[7] Planimetria (non in scala) - piano terra



- piano primo costituente la zona notte in cui sono ricavate n. 2 camere da letto ed un piccolo bagno, oltre alla scala interna in struttura metallica di collegamento con il piano sottostante (v. immagine [8] a seguire):



[8 Planimetria (non in scala) - piano primo

Finiture interne - Nel rinvviare, per migliori dettagli, alla documentazione fotografica allegata alla presente relazione peritale **[v. Allegato 8 - Documentazione fotografica]**, l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e conservazione.

Esso presenta su tutti i piani, fatta eccezione del locale legnaia/ripostiglio del piano 2° sottostrada, le pareti ed i soffitti intonacati al civile e tinteggiati a tempera, pavimentazione di ceramica tipo monocottura ai piani 2* e 1* sottostrada e in parquet ai piani terra e primo, rivestimenti dei bagni in piastrelle in ceramica tipo monocottura. Le porte interne sono in legno; gli infissi sono in legno muniti di vetri doppi e di persiane anch'esse in legno.

I servizi igienici sono dotati degli usuali apparecchi idro sanitari: nello specifico il bagno principale al piano primo è dotato di lavabo, water e bidet e box doccia.

Impianti tecnologici - Per quanto concerne gli impianti l'immobile è dotato degli usuali impianti tecnologici, ovvero l'impianto elettrico del tipo sottotraccia, l'impianto idro-sanitario anch'esso del tipo sottotraccia, nonché l'impianto termico con caldaia murale alimentata a gas metano e radiatori a più colonne.

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

viene determinata sommando la superficie netta calpestabile (vani principali + vani accessori) 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 sino a uno spessore di cm. 25 e calcolata applicando congrui ponderazione o ragguaglio.

Nel caso di specie, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, desumibile dalle planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente relazione [v. Allegato 5 - Planimetria stato di fatto] con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

Piano	Superficie lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le
Piano 2° seminterrato	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano 1° seminterrato	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano terra	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano primo	mq 38,80	1,00	mq 38,80
		Sup. ragguagliata	mq 155,20
		Sup. ragguagliata in c.t.	mq. 155,00

Sulla conformità catastale - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile [v. Allegato 4 - Planimetrie catastali] e la planimetria dello stato di fatto [v. Allegato 5 - Planimetrie dello stato di fatto] emergono diverse difformità consistenti sia in una diversa distribuzione interna, sia nella diversa destinazione di alcuni vani.

L'immobile, pertanto, non risulta conforme da punto di vista catastale. Dette difformità sono comunque regolarizzabili mediante gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili, in via forfettaria e presuntiva, nell'ordine di € 2.000,00 circa.

5.2 SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Il Comune di Montefortino, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica [v. Allegato 7 - Documentazione edilizia].

- Autorizzazione n. 45/1985 del 07/09/1985 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a



- Autorizzazione n. 50/1986 del 18/11/1986 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a [REDACTED]
- Autorizzazione n. 45/1985 del 02/12/1992 per l'esecuzione di opere interne sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a [REDACTED]

Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali [v. **Allegato 5 - Planimetrie dello stato di fatto**] e lo stato autorizzato quale rilevabile dai precedenti edilizi sopra citati [v. **Allegato 6 - Planimetrie dello stato autorizzato**] risultano diverse difformità consistenti sia nella diversa distribuzione interna, sia nella diversa destinazione di alcuni vani.

Allo stato, pertanto, l'immobile non può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Le irregolarità possono, tuttavia, essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l'Edilizia per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità".

I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili, in via presuntiva e forfettaria, nell'ordine di € 5.000,00.

5.3 **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 (mono parametrici e pluri parametrici). Essa 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;
- che l'immobile da stimare e quelli di 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.
- *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. Essa, 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.

Stima per comparazione - I fattori di distinzione considerati per la classificazione degli immobili di caratteristiche simili a quello oggetto della presente perizia sono i seguenti:

- 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;
- l'epoca di edificazione, lo stato di manutenzione e d'uso dell'immobile ed impianti tecnologici ad esso connessi;
- la dotazione delle pertinenze accessorie;
- l'esposizione, le opere di urbanizzazione ed i servizi pubblici presenti.

L'unità di misura cui riferire il valore di mercato è il metro quadro di superficie commerciale ed il valore si stima discende dal prodotto del valore unitario individuato per la superficie commerciale.

Parametro economico di valorizzazione medio - Nella formulazione del parametro economico di valorizzazione medio si è fatto riferimento ad immobili di similari



caratteristiche intrinseche ed estrinseche, presenti sul mercato immobiliare. Nello specifico è stata condotta un'indagine del mercato immobiliare della zona basata:

- sui valori OMI, ovvero sui valori di mercato per immobili di stessa destinazione d'uso del Comune di Montefortino, presi, però, in considerazione solo a titolo indicativo in quanto pur sempre suscettibili di variazioni, anche sensibili, con riferimento alle caratteristiche peculiari degli immobili oggetto di stima ed in quanto non sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa essendo riferiti all'ordinarietà degli immobili nonché allo stato conservativo prevalente nella zona [v. immagine a seguire]

ICO **Dettagli Montefortino - Foglio 20 ...**

Immobile **Valori OMI 2025/1**

Catasto **Comune** MONTEFORTINO

OMI **Zona OMI** B1/Centrale/CAPOLUOGO

Comune

Sezione censuaria

Posizione

Street view

Icona

Condividi

	Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)	
Tipologia edilizia	Stato	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	
Abitazioni civili	Ottimo	1.100	1.400	
Abitazioni di tipo economico	Normale	470	680	
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	940	1.200	
Autorimesse	Normale	410	560	
Box	Normale	500	670	
Laboratori	Normale	540	720	
Magazzini	Normale	450	600	
Negozi	Normale	900	1.200	
Posti auto coperti	Normale	370	500	
Posti auto scoperti	Normale	290	390	
Uffici	Normale	550	800	
Uffici	Ottimo	1.100	1.400	
Ville e villini	Normale	550	800	
Ville e villini	Ottimo	1.100	1.400	

[9] Comune di Montefortino - Valori OMI 2025/1

- sulle risultanze di ulteriori indagini effettuate, quali informazioni acquisite da operatori accreditati del settore immobiliare (agenzie immobiliari) e tecnici professionisti locali operanti nel settore.

- sugli atti di compravendita di immobili individuati come “**comparabili**” desunti dal BDI (Banca Dato Immobiliare) del Collegio Geometri di Ascoli Piceno, disponibile gratuitamente online per mezzo del portale “Stimatrix ForMaps Ascoli Piceno”, quali di seguito riportati:

Comparabile 1 - Appartamento censito al Foglio 20 Particella 819 Subalterno 8 - Atto compravendita del 09/02/2021; Prezzo di compravendita € 78.000,00 - Superficie commerciale 106 mq - Prezzo unitario al metro quadrato: 735/68 €/mq.

Comparabile 2 - Appartamento censito al Foglio 20 Particella 171 Subalterno 4_1_P - Atto compravendita del 26/02/2025; Prezzo di compravendita € 55.000,00 - Superficie commerciale 103 mq - Prezzo unitario al metro quadrato: 533,98 €/mq.

Comparabile 3 - Appartamento censito al Foglio 20 Particella 109 Subalterno 9_2_P - Atto compravendita del 23/05/2022; Prezzo di compravendita € 78.000,00 - Superficie commerciale 142,50 mq - Prezzo unitario al metro quadrato: 547,37 €/mq.

Ne deriva il seguente valore medio dei comparabili considerati:

$$(\text{€/mq } 735,68 + \text{€/mq } 533,98 + \text{€/mq } 547,37) / 3 = \text{€/mq } 605,68$$

Tutto quanto sopra considerato, dalle risultanze delle indagini effettuate, nonché dall'esame di recenti compravendite di immobili comparabili nella zona, si sono ottenute indicazioni di valori economici per immobili simili ed analogamente posizionati stimabili mediamente nell'ordine di: €/mq 600,00 in cifra tonda.

Valore di mercato dell'immobile - La valutazione dell'immobile risulta pertanto la seguente:

m ² 155,00 x €/m ² 600,00	€ 93.000,00
---	-------------

6. **RISPOSTE AI QUESITI**

6.1] 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 data della 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..**

L'immobile pignorato è sito in Comune di Montefortino (FM), Via Federico Leopardi, numero civico 1 e consiste in fabbricato cielo terra articolato su più piani.

Nel rimandare al capitolo 5.1] della presente relazione peritale per tutto ciò che concerne:

- la descrizione dell'immobile pignorato, la sua localizzazione, l'inquadramento catastale ed il contesto urbano in cui esso si trova;
 - i dati generali, le caratteristiche costruttive e lo stato di manutenzione dell'immobile oggetto di procedura esecutiva, le caratteristiche interne ed esterne e gli accessi,
- in risposta al quesito si specifica quanto segue:

Consistenza dell'immobile - **Superficie commerciale dell'immobile** - Mediante l'adozione del criterio denominato Sistema Italiano di Misurazione (SIM), nel caso di specie la superficie commerciale viene determinata sommando la superficie netta calpestabile (vani principali + vani accessori) 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 sino a uno spessore di cm. 25 e calcolata applicando congrui ponderazione o ragguaglio.

Nel caso di specie, la superficie commerciale dell'unità immobiliare, desumibile dalle



planimetrie dello stato di fatto allegate alla presente relazione [v. **Allegato 5 - Planimetria stato di fatto**] con le destinazioni d'uso autorizzate risulta, con tollerabile approssimazione, la seguente:

Piano	Superficie lorda	Coeff. di ragguaglio	Sup. comm.le
Piano 2° seminterrato	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano 1° seminterrato	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano terra	mq 38,80	1,00	mq 38,80
Piano primo	mq 38,80	1,00	mq 38,80
		Sup. ragguagliata	mq 155,20
		Sup. ragguagliata in c.t.	mq. 155,00

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 Monsampolo del Tronto (AP) [v. **Allegato 2 - Documentazione catastale**].

Unità immobiliare dal 12/04/2023

Foglio 20 particella 181, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 127 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 127 m², Rendita € 201,42, Via Federico Leopardi, n. 1 - Piano S1-T-1

Dati derivanti da: Variazione del 12/04/2023 Pratica n. AP0045905 in atti dal 12/04/2023 Aggiornamento planimetrico (n. 45905.1/2023)

Intestato

[REDACTED]

[REDACTED] - diritti di proprietà per la quota di 1000/1000

Dati derivanti da: Atto del 10/11/1992 Pubblico ufficiale Notaio Acquaticci Sede Amandola (FM) Repertorio n. 23254 - Compravendita Voltura n. 7173.1/1992 in atti dal 03/06/1993.

Confini – L'immobile confina con: Via pubblica su più lati, salvo altri e/o variati.

Sulla conformità catastale - Dal raffronto tra le planimetrie catastali dell'immobile [v. **Allegato 4 - Planimetrie catastali**] e la planimetria dello stato di fatto [v. **Allegato 5 - Planimetrie dello stato di fatto**] emergono diverse difformità consistenti sia in una diversa distribuzione interna, sia nella diversa destinazione di alcuni vani.



L'immobile, pertanto, non risulta conforme da punto di vista catastale. Dette difformità sono comunque regolarizzabili mediante gli opportuni aggiornamenti catastali i cui costi sono stimabili, in via forfettaria e presuntiva, nell'ordine di € 2.000,00 circa.

Accesso all'immobile - Per quanto alla lettera b) del quesito si specifica che l'accesso all'immobile avviene direttamente da 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 l'esecutato è in regime di separazione di beni [v. **Allegato 10 - Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio**].

6.2] 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"

Relativamente all'immobile pignorato Il Comune di Montefortino, in accoglimento di specifica richiesta di accesso agli atti, ha fornito la seguente documentazione edilizio-urbanistica [v. **Allegato 7 - Documentazione edilizia**].

- Autorizzazione n. 45/1985 del 07/09/1985 per l'esecuzione di intervento di manutenzione straordinaria sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a [REDACTED]
- Autorizzazione n. 50/1986 del 18/11/1986 per l'esecuzione di intervento di



manutenzione straordinaria sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a [REDACTED]

- Autorizzazione n. 45/1985 del 02/12/1992 per l'esecuzione di opere interne sull'immobile sito in Via Federico Leopardi rilasciata a [REDACTED]

Sulla regolarità edilizio-urbanistica - Dal raffronto tra lo stato di fatto così come rilevato in corso di operazioni peritali [v. **Allegato 5 - Planimetrie dello stato di fatto**] e lo stato autorizzato quale rilevabile dai precedenti edilizi sopra citati [v. **Allegato 6 - Planimetrie dello stato autorizzato**] risultano diverse difformità consistenti sia nella diversa distribuzione interna, sia nella diversa destinazione di alcuni vani.

Allo stato, pertanto, l'immobile non può ritenersi regolare sotto il profilo edilizio-urbanistico.

Le irregolarità possono, tuttavia, essere sanate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. del T.U. per l'Edilizia per "Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità".

I costi della sanatoria, comprensivi di sanzione pecuniaria e di spese tecniche sono stimabili, in via presuntiva e forfettaria, nell'ordine di € 5.000,00.

6.3] 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 dell'esecutato.

6.4] 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;
- risultano le difformità catastali quali quelle in precedenza indicate.

6.5] 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".

Per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento si rimanda al capitolo 5.3] della presente relazione, da cui risulta un valore in cifra tonda di € 93.000,00.

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 0%;
- 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: € 2.000,00 - aggiornamenti catastali
€ 5.000,00 - regolarizzazione edilizia

si perviene alla seguente valutazione:

Valore di stima (capitolo 1.4)		€ 93.000,00
A dedurre adeguamenti e correzioni		
- di cui al punto a) - € 93.000,00 x 10%	€ 9.300,00	



- di cui al punto d) - a forfait	€ 1.000,00	
- di cui al punto e) - a forfait	<u>€ 7.000,00</u>	
sommano adeguamenti e correzioni	€ 17.300,00	<u>- € 17.300,00</u>
restano		€ 75.700,00
	In c.t.	€ 75.500,00

7. **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO**

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Fabbricato cielo terra sito in Comune di Montefortino (FM), Via Federico Leopardi, n. 1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 20, part. 181, su Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 127 m², Superficie catastale totale escluse aree scoperte 127 m², Rendita € 201,42, Via Federico Leopardi, n. 1 - Piano S1-T-1.

Confini: L'immobile confina con: Via pubblica su più lati, salvo altri e/o variati.

Valutazione: Euro 75.000,00 (Euro settantacinquemila/00).

IL CTU

[Dott. Ing. Quintilio Siquini]



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
[Esecuzioni Immobiliari]

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 99/2024 E.I. - Giudice: Dott.ssa PAOLA MARIANI - promosso da SIRIO NPL SRL (C.F./PIVA: 13048380151) con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1 e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela D'Orazio, con studio legale in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 1 [daniela.dorazio@milano.pecavvocati.it] – contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato 1_VERBALI OPERAZIONI PERITALI



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2024 R.G.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: **DOTT.SSA MARIANI PAOLA**

CREDITORE PROCEDENTE: **SIRIO NPL SRL**

LEGALI CREDITORE PROCEDENTE: **AVV.DANIELA D'ORAZIO E
AVV.ORLANDO RUGGIERI**

DEBITORE:

C.T.U.: **SIQUINI ING. QUINTILIO**

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO N. 1

Addì 13 del mese di novembre dell'anno 2025 alle ore 15,30 come stabilito nella convocazione inviata alle parti, in via F. Leopardi n.1 del Comune di Montefortino (FM), sull'immobile oggetto di esecuzione, sono presenti i

sig.ri: *Ing. Fernando Mistokelli, collaboratore del CTU
ed il CTU Ing. Quintilio Siquini -*

*Dopo aver suonato più volte al campanello
dell'abitazione, si constata che nessuno è
presente. Si è proceduto comunque ad un rilievo
fotografico dell'esterno ed ad una ricognizione
dello stato dei luoghi -*

*Vista l'assenza dell'esecutato alle ore 16,20
le operazioni peritali sono sospese, con l'intento
di dare prosecuzione alla presente dell'esecutato
previa ulteriore convocazione a mezzo raccomandata A.R. -*

[Firma] *[Firma]* -



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 99/2024 R.G.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARIANI PAOLA

CREDITORE PROCEDENTE: SIRIO NPL SRL

LEGALI CREDITORE PROCEDENTE: AVV.DANIELA D'ORAZIO E
AVV.ORLANDO RUGGIERI

DEBITORE: [REDACTED]

C.T.U.: SIQUINI ING. QUINTILIO

VERBALE DI VISITA E SOPRALLUOGO N. 2

Addi 01 del mese di dicembre dell'anno 2025 alle ore 15,30 come stabilito
nella convocazione inviata alle parti, in via F. Leopardi n.1 del Comune di
Montefortino (FM), sull'immobile oggetto di esecuzione, sono presenti i
sig.ri:

[REDACTED] - esecutore;
Cap. [REDACTED] - collaboratore del C.T.U.
Alla presenza continua degli intervenuti,
il sottoscritto C.T.U. esegue una visita completa
esterna dell'immobile effettuando, sulla base
delle planimetrie catastali, le
fotografie preliminarmente acquisite
verbale, rilievi e planimetrie, nonché
crocquisato al suolo fotografico con riprese
interne ed esterne.
Rilevate diverse difformità con le foto
dello stato di fatto

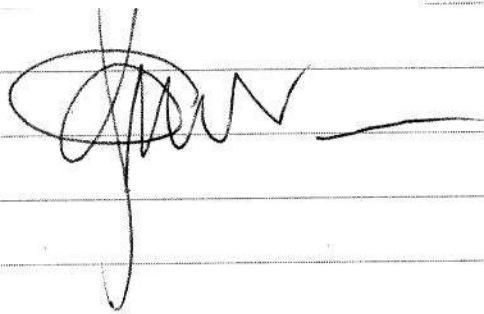


fluviale catastali e con le fluviali
dell'ultima precedente edizione, lo stesso
CTU esec, in definitiva, il rilievo
geometrico dell'intero immobile con
misurazioni fluviali e altimetriche
a livello di piani piani.

Le scrivente CTU si riserva di rivedere
eventualmente, se necessario, le parti
anche per le vie brevi.

Quindi il presente Verbale Verbale
viene letto, confermato e sottoscritto

firmatari



TRIBUNALE DI ASCOLI PICENO
[Esecuzioni Immobiliari]

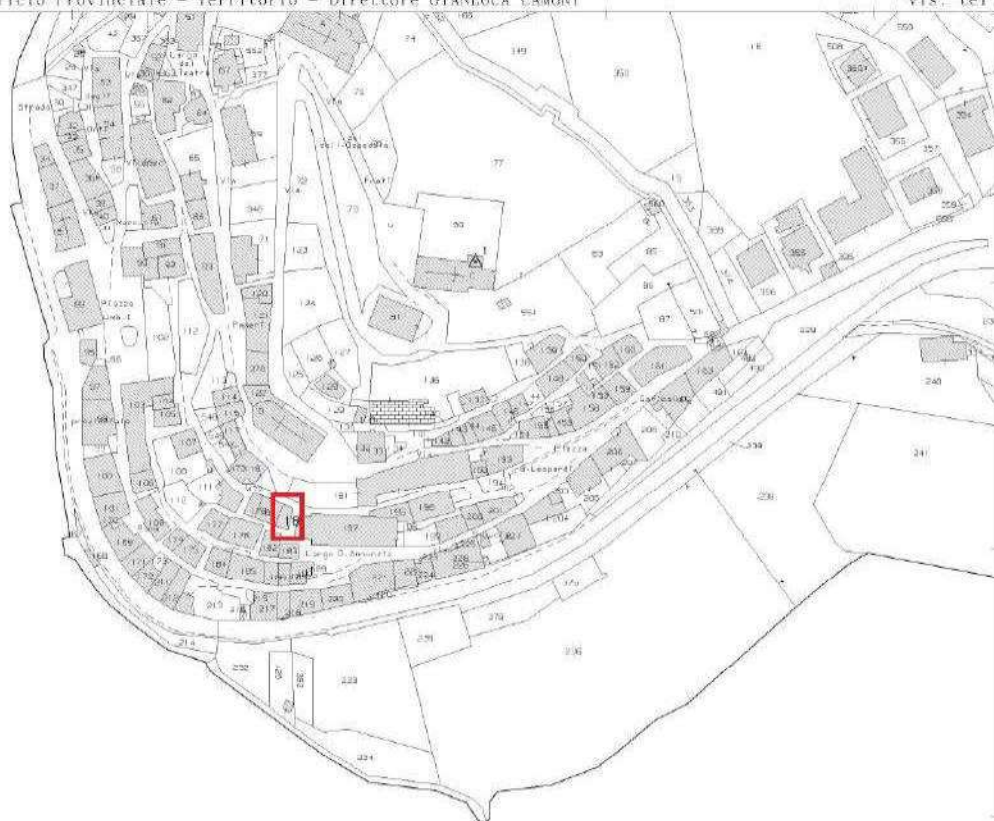
Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 99/2024 E.I. - Giudice: Dott.ssa PAOLA MARIANI - promosso da SIRIO NPL SRL (C.F./PIVA: 13048380151) con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1 e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela D'Orazio, con studio legale in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 1 [daniela.dorazio@milano.pecavvocati.it] – contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato 2_DOCUMENTAZIONE CATASTALE





E=36800

1 Particella: 181

Comune: (AP) MONTEFORTINO
 Foglio: 20
 Scala originale: 1:2000
 Dimensione cartacea: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T41400/2025
 9-Nov-2025 11:35:0



Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2025

INTESTATO	
1	(1) Proprieta' 1000/1000

Unità immobiliare dal 12/04/2023

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		20	181				A/3	5	6,5 vani	Totale: 127 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{**} : 127 m ²	Euro 201,42	VARIAZIONE del 12/04/2023 Pratica n. AP0045905 in atti dal 12/04/2023 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 45905.1/2023)	
Indirizzo			VIA FEDERICO LEOPARDI n. 1 Piano S1 - T - 1										
Notifica							Partita		1000658		Mod.58	141	
Annotazioni			di stadio: acquisizione planimetria										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune F509 - Foglio 20 - Particella 181

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/04/1993

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		20	181				A/3	5	6,5 vani		Euro 201,42 L. 390.000	VARIAZIONE del 02/04/1993 in atti dal 18/06/1998 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI COLLEGAMENTO UNITA' AFFERENTI (n. 1073.1/1993)
Indirizzo			VIA FEDERICO LEOPARDI n. 1 Piano S1 - T - 1									





Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 09/11/2025 Ora: 11.33.44 Segue

Visura n.: T41304 Pag: 2

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2025

Notifica		Partita	1000658	Mod.58	141
----------	--	---------	---------	--------	-----

Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

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		20	181				A/4	3	4 vani		Euro 95,03 L. 184.000	VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario
Indirizzo VIA LEOPARDI FEDERICO n. 1 Piano S1 - T - 1												
Notifica							Partita	141		Mod.58	-	

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		20	181				A/4	3	4 vani		L. 192	Impianto meccanografico del 30/06/1987
Indirizzo VIA LEOPARDI FEDERICO n. 1 Piano S1 - T - 1												
Notifica							Partita	141		Mod.58	-	

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

Situazione degli intestati dal 10/11/1992

N.	DATI ANAGRAFICI										CODICE FISCALE										DIRITTI E ONERI REALI																		
1																					(1) Proprieta' 1000/1000																		
DATI DERIVANTI DA										Atto del 10/11/1992 Pubblico ufficiale NOTAIO ACQUATICCI Sede AMANDOLA (FM) Repertorio n. 23254 - COMPRAVENDITA Voltura n. 7173.1/1992 in atti dal 03/06/1993																													

Situazione degli intestati relativa ad atto del 12/02/1982 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1					fino al 10/11/1992	
DATI DERIVANTI DA		SENTENZA (ATTO DELL'AUTORITA' GIUDIZIARIA) del 12/02/1982 Pubblico ufficiale ABRONI ANGELA LAVI Sede AMANDOLA (FM) Repertorio n. 3 - UR Sede ASCOLI PICENO (AP) Registrazione n. 305 registrato in data 23/03/1982 - Voltura n. 1577/1982 in atti dal 27/07/1989				



Direzione Provinciale di Ascoli Piceno
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 09/11/2025

Data: 09/11/2025 Ora: 11.33.44 Fine
Visura n.: T41304 Pag: 3

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/02/1982
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 12/02/1982
DATI DERIVANTI DA		Impianto meccanografico del 30/06/1987	

Visura telematica
* 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
[Esecuzioni Immobiliari]

Procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 99/2024 E.I. - Giudice: Dott.ssa PAOLA MARIANI - promosso da SIRIO NPL SRL (C.F./PIVA: 13048380151) con sede in Conegliano, Via Vittorio Alfieri, n. 1 e per essa PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Daniela D'Orazio, con studio legale in Milano, Via Giovanni Boccaccio n. 1 [daniela.dorazio@milano.pecavvocati.it] – contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Allegato 3_ISPEZIONI IPOTECARIE



Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7491

Registro particolare n. 5534

Data di presentazione 20/11/1992



MODULARIO F - TASSE - 144		MINISTERO DELLE FINANZE DIREZIONE GENERALE DELLE TASSE ED II. II. SUGLI AFFARI	CONSERVATORIA DEI RR. II. DI ASCOLI PICENO
	NOTA DI TRASCRIZIONE		Bollo riscosso in modo virtuale

RISERVATO ALL'UFFICIO

DATA DELLA RICHIESTA GG MM AA 20 NOV. 1992	N. PRESENTAZIONE NELLA GIORNATA 11	N. DI REGISTRO GENERALE 7491	N. DI REGISTRO PARTICOLARE 5534
---	--	--	---

QUADRO A

DATI RELATIVI AL TITOLO												
FORMA DEL TITOLO	DESCRIZIONE Atto notarile pubblico											
ESTREMI DEL TITOLO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DEL REPERTORIO		23254					
PUBBLICO UFFICIALE O AUTORITÀ EMITTENTE	CATEGORIA	COGNOME E NOME (OPPURE DENOMINAZIONE)										
	1	ACQUATICCI GIULIO										
	SEDE COMUNE	AMANDOLA					PROVINCIA (SIGLA)	AP				
DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE												
ATTO DI CUI SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE	DESCRIZIONE Compravendita								CODICE 112			
	PRESENZA DI RISERVA DI DIRITTI REALI DI GODIMENTO ☐											
PRESENZA DI CONDIZIONE	SOSPENSIVA ☐	RISOLUTIVA ☐	TERMINI DI EFFICACIA DELL'ATTO		INIZIALE	GG	MM	AA	FINALE	GG	MM	AA
PATTI AGGIUNTIVI	DESCRIZIONE										CODICE	
	DESCRIZIONE										CODICE	
DATI PER ATTI MORTIS CAUSA	DATA DI MORTE	GG	MM	AA	SUCCESSIONE TESTAMENTARIA ☐		RINUNZIA O MORTE DI UN CHIAMATO ☐					
ALTRI DATI												
ESTREMI DELLA FORMALITÀ DI RIFERIMENTO	DATA	GG	MM	AA	NUMERO DI REGISTRO PARTICOLARE							
PARTI LIBERE NEL QUADRO D RELATIVE A:	QUADRO A ☒				QUADRO B ☐				QUADRO C ☐			
RICHIEDENTE (SE DIVERSO DA PUBBL. UFFIC. O AUTORITÀ EMITTENTE)	COGNOME E NOME											

RISERVATO ALL'UFFICIO

NUMERO DI PAGINE	4	IMPOSTA IPOTECARIA L.		ESEGUITA LA FORMALITÀ	
NUMERO DI UNITÀ NEGOZIALI	1	PENA PECUNIARIA L.		ESATTE LIRE	
NUMERO DI SOGGETTI A FAVORE	1	BOLLO	65000		037310
NUMERO DI SOGGETTI CONTRO	1	DIRITTO SCRITTURATO L.		IL CONSERVATORE	
ISCRIZ. CAMPIONE CERTO ART. N.		TASSA IPOTECARIA L.	23000	TIMBRO A CALENDARIO	
PRENOT. A DEBITO ART. N.		TOTALE GENERALE L.	88000		

QUADRO B-IMMOBILI

PROGR. IMMOBILIARE PROGR. IMMOBILIARE PER UNITA' NEGOZIALE	IDENTIFICAZIONE ATTUALE DELL'IMMOBILE		DATI DESCRITTIVI DELL'IMMOBILE
	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE NELLA FORMULA IMMEDIATAMENTE PRECEDENTE (ove diversa da quella attuale)	INDIRIZZO	

[illegible]

QUALORA LO SPAZIO NON FOSSE SUFFICIENTE
INDICARE IL NUMERO DI ALLEGATI DI TIPO 1 UTILIZZATI



QUADRO C - SOGGETTI

PROGRESS. SOGGETTO	PROGRESS. RIGA PER SOGGETTO	DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE				SEDE LEGALE (COMUNE)		PROV.	
		OVVERO							
		COGNOME	NOME	SESSO	DATA DI NASCITA	COMUNE O STATO ESTERO DI NASCITA		PROV.	
		CODICE FISCALE	REG. CONIUGI O NATURA DEL BENE	DIRITTI REALI OGGETTO DELLA CONVENZIONE E RELATIVO PREZZO O VALORE					PROGRESS. UNITA' NEGOZIALE
			C/S/P PROG. SOGG.	QUOTA IN FRAZIONE	DIRITTO	COD.	RISERVA	PREZZO O VALORE	

A FAVORE

1	1	COGNOME	NOME	M / F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
				1/ 1	Proprietà	01		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	

CONTRO

1	1	COGNOME	NOME	M / F	GG	MM	AA	COMUNE	PROV.
		CODICE FISCALE	REGIME	QUOTA	DESCRIZIONE	COD.	RIS.	PREZZO	PROGR.
		VLICLN28D51F509T	P	1/ 1	Proprietà	01		.000	1
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	
				/				.000	



QUADRO D

In corrispettivo della cessione il signor [REDACTED] si obbliga a fornire alla cedente ed al di lei coniuge [REDACTED] 926, finchè vivranno, ospitalità nella sua casa nonchè ogni assistenza materiale e morale secondo i loro bisogni.

FIRMA DEL RICHIEDENTE

RISERVATO ALL'UFFICIO PER ANNOTAZIONI

[illegible]

Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2276

Registro particolare n. 369

Presentazione n. 35 del 01/03/2006

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

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 24/02/2006
Notaio MORI ALESSANDRO
Sede FERMO (AP)

Numero di repertorio 4354/1211
Codice fiscale MRO LSN 67E29 A252 V

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA
Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Capitale € 120.000,00	Tasso interesse annuo 4.146%	Tasso interesse semestrale -
Interessi -	Spese € 120.000,00	Totale € 240.000,00
Importi variabili SI	Valuta estera -	Somma iscritta da aumentare automaticamente SI
Presenza di condizione risolutiva -	Durata 10 anni	
Termine dell'ipoteca -	Stipulazione contratto unico SI	

Altri dati

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

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune F509 - MONTEFORTINO (AP)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 20 Particella 181 Subalterno -
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza 6.5 vani
Indirizzo VIA FEDERICO LEOPARDI N. civico 1
Piano S1-T

Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2276

Registro particolare n. 369

Presentazione n. 35 del 01/03/2006

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 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

Nato il

Sesso M

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

Terzo datore SI

Per la quota di 1/1

Debitori non datori di ipoteca

Soggetto n. 1 In qualità di -

Cognome

Nata il

Sesso F

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 "BANCA DELLE MARCHE S.P.A." CONCEDE A TITOLO DI MUTUO, AI SENSI DEGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS.1 SETTEMBRE 1993, N.385, T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA, SIGNORA LA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA). - LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLA BANCA LA SUDDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 120.000,00 (CENTOVENTIMILA), CHE LE E' STATA EROGATA, COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI 10 (DIECI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N.120 (CENTOVENTI) MENSILITA' POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL 4,146% (QUATTRO VIRGOLA CENTOQUARANTASEI PER CENTO) PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA LA MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA TRENTUNO GENNAIO DUEMILASEI (PARI AL 2,646% (DUE VIRGOLA SEICENTOQUARANTASEI PER CENTO)) MAGGIORATO DI 1.500 PUNTI. - SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELL'OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE



Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2276

Registro particolare n. 369

Presentazione n. 35 del 01/03/2006

L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI MESI RELATIVA AL 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, LE PARTI CONVENGONO CHE IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL "TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA" (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLA BANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMA RATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSIE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. - DETTE RATE MENSILI VENGONO ATTUALMENTE DETERMINATE IN EURO 1.223,29 (MILLE DUECENTO VENTITRE VIRGOLA VENTINOVE) ED AVRANNO SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. CIASCUNA RATA E' COMPOSTA DI UNA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE E DECRESCENTE DI INTERESSI, COMPUTATI QUESTI SULLA SOMMA DI CAPITALE GRADUALMENTE RESIDUA; IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO SECONDO I CRITERI E LE MODALITA' DI CUI ALL'ART.3 DEL MUTUO, LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERA' QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO ALLEGATO ALL'ATTO SOTTO LA LETTERA "C" MENTRE VARIERA' LA SOLA QUOTA INTERESSI IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI PARAMETRI TEMPO PER TEMPO INTERVENUTE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL VENTOTTO FEBBRAIO DUEMILASEI. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DOVRA' ESSERE SODDISFATTA IL TRENTUNO MARZO DUEMILASEI E COSI', SUCCESSIVAMENTE, SENZA INTERRUZIONE ED INTEGRALMENTE DI MESE IN MESE, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. AL TRENTUNO MARZO DUEMILASEI DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA AL VENTOTTO FEBBRAIO DUEMILASEI CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL'ART.3 DEL MUTUO. - OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI 2 (DUE) PUNTI IN PIU' DEL TASSO A CUI E' REGOLATA L'OPERAZIONE ALL'INSORGERE DELL'INSOLVENZA, A DECORRERE DAL GIORNO DI SCADENZA E FINO AL 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. - L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 240.000,00 (DUECENTOQUARANTAMILA), LA QUALE COMPRENDE: - IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DALL'ART.3 DEL MUTUO, L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA' CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA CONTRATTUALMENTE PATTUITI SULLE SOMME NON PAGATE ALLE RELATIVE SCADENZE; - QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DIGIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE PREVISTE DAL 1B COMMA DELL'ART.2855 DEL COD.CIV.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, GLI EVENTUALI DIRITTI E SPESE DI FRAZIONAMENTO, LE TASSE, LE IMPOSTE, E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN FORZA DI LEGGE O DEL CONTRATTO. - LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA



Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di iscrizione

Registro generale n. 2276

Registro particolare n. 369

Presentazione n. 35 del 01/03/2006

DI INDICIZZAZIONE. - IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART.13 DEL CAPITOLATO ALLEGATO ALL'ATTO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UN COMPENSO OMNICOOMPRESIVO CORRISPONDENTE ALL'1,00% (UNO PER CENTO) DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO. NESSUN ALTRO ONERE POTRA' ESSERE ADDEBITATO. - PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO LE PARTIELEGGONO DOMICILIO COME SEGUE: - QUANTO ALLA "BANCA DELLE MARCHE S.P.A.", PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, AD ANCONA IN VIA MENICUCCI 4/6; - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA. SIGNORA [REDACTED] ED AL TERZO DATORE D'IPOTECA NONCHE' FIDEIUSSORE, SIGNOR [REDACTED] PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI MONTEFORTINO. - IN OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI DETTATE DALLA BANCA D'ITALIA E DAL CICR IN MATERIA DI TRASPARENZA DELLE OPERAZIONI E DEI SERVIZI BANCARI, MENZIONATEALL'ART.1 DEL MUTUO, LE PARTI CONTRAENTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE, SULLA BASE DELLE CONDIZIONI ECONOMICHE COMPLESSIVAMENTE PRATICATE ALLA PARTE MUTUATARIA IN DIPENDENZA DEL MUTUO, L'INDICATORE SINTETICO DI COSTO (ISC), CALCOLATO IN CONFORMITA' ALLA DISCIPLINA SUL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) AI SENSI DELL'ART.122 DEL T.U. E DELLE RELATIVE DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE, RISULTA PARI AL 4,290%. NELLA FORMULA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELL'ISC ILTASSO DI INTERESSE PRESO IN CONSIDERAZIONE E' QUELLO INDICATO ALL'ART.3 DEL MUTUO, FATTE NATURALMENTE SALVE LE EVENTUALI VARIAZIONI DEL TASSO STESSO CONSEGUENTI ALL'OSCILLAZIONE DEL PARAMETRO SCELTO A BASE DI CALCOLO. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE COSTITUITO IN IPOTECA "FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE A MONTEFORTINO, DESCRITTO IN CATASTO FABBRICATI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 20 CON LA PARTICELLA 181, VIA FEDERICO LEOPARDI N.1, P. S1-T-1, CAT. A/3, CLASSE 5, VANI6,5, RENDITA EURO 201,42, CONFINANTE CON VIE PUBBLICHE SU PIU' LATI, PROPRIETA' BOCCI O AVENTI CAUSA, SALVO ALTRI."

Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

<i>Relative alla formalità:</i> Nota di iscrizione	<i>Numero di registro particolare</i>	369	<i>del</i> 01/03/2006
--	---------------------------------------	-----	-----------------------

Annotazioni*Non sono presenti annotazioni***Comunicazioni***Comunicazione n. 1133 del 21/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/01/2015.**Cancellazione totale eseguita in data 22/11/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)***Rettifiche***Non sono presenti rettifiche***Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento)***Non sono presenti formalità successive*

Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7280

Registro particolare n. 5700

Presentazione n. 17 del 06/09/2024

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

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 13/07/2024

Numero di repertorio 1208

Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ASCOLI

Codice fiscale 800 109 40445

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

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A

Richiedente SIRIO NPL S.R.L.

Indirizzo VIA V. ALFIERI, 1 - CONEGLIANO

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1

Soggetti a favore 1

Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F509 - MONTEFORTINO (FM)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 20

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO

Particella 181

Consistenza 6,5 vani

Subalterno -

Indirizzo VIA FEDERICO LEOPARDI

N. civico 1

Piano S1-T-1



Ispezione telematica

n. T1 13580 del 09/11/2025

Inizio ispezione 09/11/2025 19:11:34

Richiedente MSTFNN

Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione

Registro generale n. 7280

Registro particolare n. 5700

Presentazione n. 17 del 06/09/2024

Sezione C - Soggetti**A favore**

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale SIRIO NPL S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV)

Codice fiscale 05122460263

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

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

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 65.817,15 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

