

TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. 40/2024

GIUDICE DOTT. ANDREA ENRICO POLIMENI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:

- TRASCRIZIONE del 20/03/2024
- Registro Particolare 3143
- Registro Generale 4059
- Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 447 del 14/02/2024
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

QUOTA COLPITA - UBICAZIONE - DESTINAZIONE - DATI CATASTALI

Quota colpita: intera proprietà di unità immobiliari site nel comune di Pollenza (MC) in VIA ROMA n. 97 catastalmente contraddistinte al Catasto Fabbricati al Foglio 21 Particella 55 Sub 6 e Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 Sub 2;

Destinazione: trattasi di unità destinate a civile abitazione (Foglio 21 Particella 55 Sub 6) e magazzini (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 sub 2);

Dati catastali:

a) unità destinata a civile abitazione:

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Classamento:

Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

a) A/3: Abitazioni di tipo economico.



b) 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

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà;

b) unità immobiliari destinate a magazzino (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 sub 2);

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Foglio 21 Particella 56

Classamento:

Rendita: Euro 100,40

Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m2

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m2

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che dà luogo a voltura

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1;

Comune di ubicazione e indirizzo: Comune di Pollenza (MC) Via Roma n. 97;

VALORE MERCATO: € 259.800,00 (duecentocinquantanovemilaottocento/00);



BASE D'ASTA: € 233.800,00 (duecentotrentatremilaottocento/00)

SINTESI ACCERTAMENTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde;

Comproprietari non esegutati: non sussistono comproprietari non esegutati;

Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme ad eccezione dell'ISCRIZIONE del 18/12/2024 (successiva al 20/03/2024) - Registro Particolare 2149 Registro Generale 18513 Presentazione n. 5 del 18/12/2024 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455 del 04/01/2005 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste;

Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: dalla documentazione agli atti non risultano diritti reali, altri vincoli ed oneri;

Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti descritte di seguito ad avviso della sottoscritta potranno essere tutte cancellate alla vendita;

Stato di occupazione: al momento del sopralluogo l'accesso agli immobili è stato consentito dal sig. [REDACTED] non è stata accertata la presenza di occupanti.

NOTE DEL CTU:---



TRATTAZIONE PUNTI DEL QUESITO PERITALE

QUESITO 1: *«L'esperto identifichi gli immobili pignorati, indicandone ubicazione, tipologia, consistenza, dati catastali e confini, provvedendo altresì a presentare le denunce catastali eventualmente mancanti»*

Trattazione da suddividere in:

- 1) Individuazione beni;
- 2) Situazione catastale.

Trattasi di:

a) unità immobiliare avente destinazione civile abitazione ubicata al piano terra, primo e secondo dell'edificio sito nel Comune di Pollenza in Via Roma n. 97 catastalmente distinta al Foglio n. 21 Particella n. 55 Subalterno n. 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

Confini: Via Roma, altre proprietà;

b) unità immobiliare destinata a magazzini ubicata al piano terra dell'edificio sito nel Comune di Pollenza in Via Roma n. 97, catastalmente distinta al Foglio n. 21 Particella n. 55 Subalterno n. 3 - Foglio n. 21 Particella n. 56 Subalterno n. 2 - Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m2

Dati di superficie: Totale: 122 m2

Confini: Via Roma, altre proprietà;

Le unità immobiliari risultano censite al catasto come di seguito:

Dati catastali:

a) unità destinata a civile abitazione:

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Classamento:



Rendita: Euro 557,77

Categoria A/3^a), Classe 2, Consistenza 9 vani

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

a) A/3: Abitazioni di tipo economico

b) 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

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]

Dritto di: Proprieta';

b) unità immobiliari destinate a magazzino (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 Sub 2):

Dati identificativi: Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di POLLENZA (F567) (MC)

Foglio 21 Particella 55

Foglio 21 Particella 56

Classamento:

Rendita: Euro 100,40

Categoria C/2^a), Classe 2, Consistenza 108 m2

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T

Dati di superficie: Totale: 122 m2

Riserve: 2 - Per errati riferimenti catastali nel documento traslativo che da' luogo a voltura

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Intestati catastali

1. [REDACTED]

[REDACTED]



Diritto di: Proprieta' per 1/1

Si riportano le planimetrie catastali.

MOD EP2 -CEU-

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Erariale di Macerata
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo Mappale	del
POLLENZA		21	55		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI. Scala 1/500



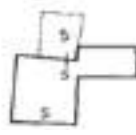
R1



R2



R3



R4

Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

Protocollo A-2773/57

Sostituisce il precedente Ep2 prot. _____

Annullato o sostituito dall'Ep2 prot. _____

L'Operatore



IL TECNICO

SETTEMBRE 1981

DATA

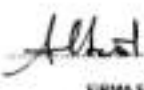


Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 55

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
Ufficio Tecnico Erariale di Macerata

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile		
Comune	POLLENZA	CT 91
Via o Piazza	ROMA	CEU fg 21 Mapp.55
ESTRATTO DI MAPPA	Scala 1/1000	Tipo Mappale n. del
		
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo A-2772/97		L'Operatore 
Sostituisce il precedente Ep/1 prot. Annullato o sostituito dall'Ep/1 prot.		IL TECNICO SETTEMBRE '97 DATA  FIRMA E TIMBRE 

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 55



Ufficio Tecnico Erariale di MAGERA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile			
Comune <u>FELLENZA</u>	C.T. Sez. Fgl. <u>21</u> Mapp. <u>56</u>		
Via/piazza <u>ROMA</u> n.	C.E.U. Sez. Fgl. <u>21</u> Mapp. <u>56</u>		
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>5000</u> Tipo mappale n. del		
			
			
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;"> Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot. </td> <td style="width: 50%;"> L'operatore  </td> </tr> </table>		Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	L'operatore 
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale Protocollo Sostituisce il presente mod. EP/1 prot. Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	L'operatore 		

Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 56



Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA

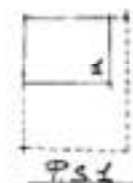
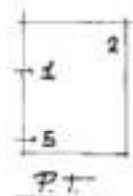
ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappa n.	del
<u>Fellugga</u>		<u>21</u>	<u>56</u>		

DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 500



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

Protocollo

Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



Elaborato planimetrico foglio n. 21 particella n. 56

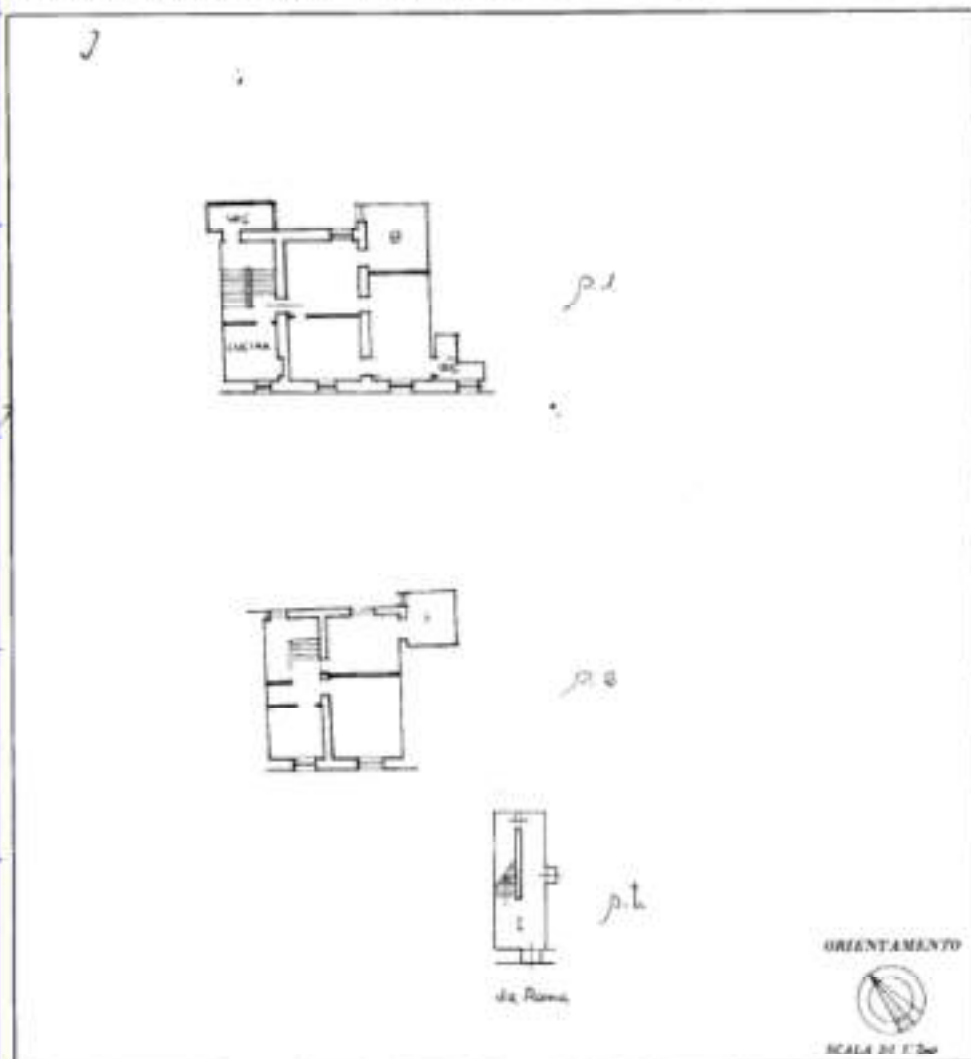
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI



NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

L. 100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di DOLLENZA Via Roma
 Ditta _____
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MACERATA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 1 E GIU 1994	F. 21-55/6
PROG. n° 72/84	
VAR SUB 6	

Completata dal GEOM.
ALESSANDRO PRINCIPATI
 iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di MACERATA
 data 30-10-1994
 firma _____

Planimetria catastale foglio 21 particella 55 sub 6

10.000.000



MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

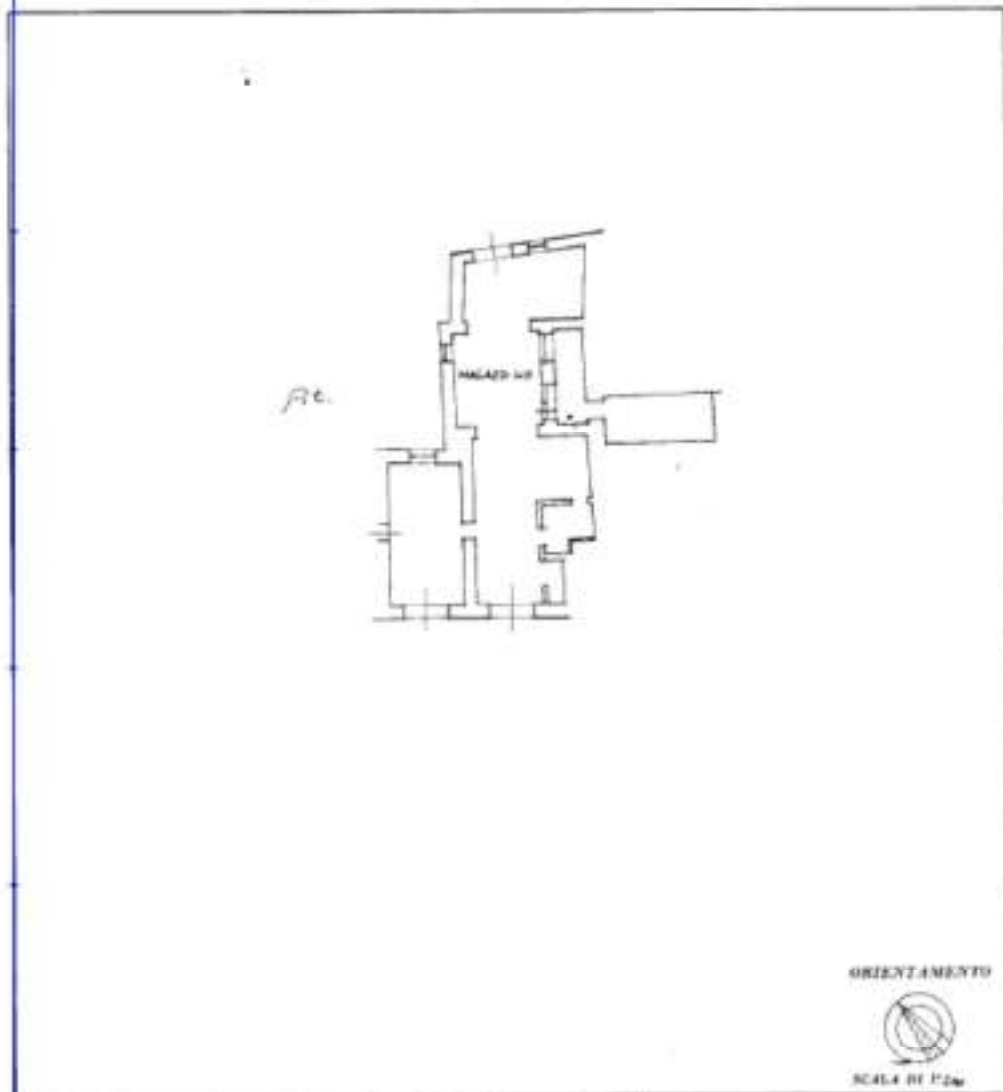
10.000.000

Lire
100

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ROLENIA Via ROMA

Dina

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esiale di MACERATA



SPAZZI RISERVATI PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA 18 DIC 1994
PROT. N° 72/94
PUS. SUB. 4-2-3 = 50/5

FOT. n. 55/3
51/2

Completato dal GEOM
ALESSANDRO PRINCIPI
Inviato all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di MACERATA
DATA 28-8-94
Firma: [Signature]

Lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 08.05.2026 non è conforme con le planimetrie catastali depositate presso il catasto, essendo state rilevate delle difformità planimetriche.

Si allegano visure catastali, mappa catastale e planimetrie catastali - **Allegato n. 1** -.

QUESITO 2: «L'esperto indichi i proprietari degli immobili alla data di trascrizione del pignoramento, nonché tutti i proprietari nel ventennio anteriore a tale data e il primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio, specificando se i dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli effettivi»

Trattazione da suddividere in:

1) Titolarità alla trascrizione del pignoramento:

Alla trascrizione dell'atto di pignoramento del 20/03/2024 - Registro Particolare 3143 - Registro Generale 4059 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 447 del 14/02/2024 gli immobili risultavano di proprietà del sig. [REDACTED] per il Diritto di: Proprietà per 1/1;

2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:

La cronistoria del ventennio precedente risulta la seguente:

a) unità immobiliari catastalmente individuate al Foglio 21 Particella 55 Sub 6, Sub 3 e al Foglio 21 Particelle 56 Sub 2:

1) ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/06/1984 Numero di repertorio 10221/2117 Notaio Carlo Conti trascritto il 18/07/1984 nn. 7802/5951 a favore di [REDACTED]

2) ISCRIZIONE del 25/05/2002 - Registro Particolare 1359 Registro Generale 7055 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 69499/21964 del 24/05/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



Presentazione n. 1 del 25/05/2002 ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 24/05/2002 Numero di repertorio 69499/21964 Notaio GIANFERRO PACIFICO Codice fiscale GNFPFC33C30H354O Sede MACERATA (MC) IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 30.000,00 Tasso interesse annuo 5% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 60.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO Consistenza -

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -

Immobile n. 3

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura CO - CORTE O RESEDE Consistenza -

A favore

Soggetto n. 1: Denominazione o ragione sociale CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Sede LORETO (AN) Codice fiscale 00079350427 Domicilio ipotecario eletto -

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 1/1

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)

ELEZIONE DI DOMICILIO: LA CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A. ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE IN LORETO, VIA SOLARI N.21. LA PARTE MUTUATARIA PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI POLLENZA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE IN LORETO, VIA SOLARI N.21. AI SENSI DELLA NORMATIVA DI CUI AGLI ARTT.38 E SEGUENTI DEL D.LGS. 1 SETTEMBRE 1993 N.385 IL MUTUO DOVRA' ESSERE RIMBORSATO IN ANNI 15 MEDIANTE PAGAMENTO DI N.180 MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE CALCOLATO COME SEGUE: - PER I PRIMI DUE ANNI DALLA DATA DI INIZIO AMMORTAMENTO, AL TASSO FISSO DEL 5%. LO STESSO TASSO VIENE APPLICATO PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. - PER GLI ANNI SUCCESSIVI ALLA SCADENZA DEL SECONDO ANNO, AL TASSO INDICIZZATO PARI A 1,50 PUNTI IN PIU' RISPETTO ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 1 MESE RELATIVA AL MESE PRECEDENTE A QUELLO DI RIFERIMENTO COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE, IN CASO DI VARIAZIONE



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 1 MESE RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADEBITO 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 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. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, 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 CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART.13 DEL CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UNA INDENNITA' CORRISPONDENTE AL 2,50% DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO PER RIMBORSI EFFETTUATI ENTRO I PRIMI 5 ANNI DI AMMORTAMENTO, O DEL 2% PER QUELLI EFFETTUATI NEGLI ANNI SUCCESSIVI, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NELLATABELLA ALLEGATA AL CONTRATTO DI MUTUO SOTTO LA LETTERA "C".

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 1359 del 25/05/2002

Annotazioni

Non sono presenti annotazioni

Comunicazioni

Comunicazione n. 1374 del 02/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2005.

Cancellazione totale non eseguibile.

Comunicazione n. 1742 del 26/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 25/01/2005.

Cancellazione totale eseguita in data 27/09/2011 (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

3) ISCRIZIONE del 05/01/2005 - Registro Particolare 38 Registro Generale 151 Presentazione n. 25 del 05/01/2005

Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455/25632 del 04/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/01/2005 Numero di repertorio 77455/25632 Notaio GIANFERRO PACIFICO Codice fiscale GNF PFC 33C30 H354 O Sede MACERATA (MC)



Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 50.000,00 Tasso interesse annuo 3,956% Tasso interesse
semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da
aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni Termine dell'ipoteca -
Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Immobile n. 3 Gruppo graffiati 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Sede LORETO (AN)

Codice fiscale 00079350427 Domicilio ipotecario eletto -

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

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

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 PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED
INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALL'ABANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA
SUDDETTA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO CINQUANTAMILA -50.000,00- COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI
VENTI -20- MEDIANTE PAGAMENTO DI NUMERO DUECENTOQUARANTA -240- MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO
NOMINALE VARIABILE DEL TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTASEI PER CENTO -3,956PERCENTO- PARI ALLA MEDIA



MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI -6- MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IN DATA 31 DICEMBRE 2004 -PARI AL DUE VIRGOLA DUECENTOSEI PER CENTO -2,206PERCENTO- MAGGIORATO DI UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA -1,750- PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE, IN CASO DI VARIAZIONE 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 EURIBOR LETTERA SEI -6- MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO COSI' COME PUBBLICATA 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 INDICED A PARTE DEL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PR OVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, 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 STESSA MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. DETTE RATE MENSILI VENGONO DETERMINATE IN EURO TRECENTOUNO VIRGOLA OTTANTATRE -301,83- 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 AL PRECEDENTE ART. 3, LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERA' QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA C PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, MENTRE VARIERA' LA SOLA QUOTA INTERESSI IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI PARAMETRI TEMPO PER TEMPO INTERVENUTE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 GENNAIO 2005. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DOVRA' ESSERE SODDISFATTA IL 28 FEBBRAIO 2005E COSI', SUCCESSIVAMENTE, SENZA INTERRUZIONE ED INTEGRALMENTE DI MESE IN MESE, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. AL 28 FEBBRAIO 2005 DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA AL 31 GENNAIO 2005 CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ART.3. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE -2- 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. L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO CENTOMILA - 100.000,00- LA QUALE COMPRENDE: - IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DAL PRECEDENTE ART. 3, 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, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE -INCLUSE QUELLE PREVISTE DAL 1 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 PRESENTE CONTRATTO. L'ISCRIZIONE E L'EVENTUALE RINNOVO DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI A CURA ESPESE DELLA PARTE MUTUATARIA, RESTANDO FIN D'ORA AUTORIZZATA LA BANCA , O QUALUNQUE SUO INCARICATO, A FAR ESEGUIRE, IN DIFETTO, L'ISCRIZIONE STESSA E L'EVENTUALE RINNOVO SEMPRE A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39, TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORT O EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE. IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO. LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UNA INDENNITA' CORRISPONDENTE AL DUE VIRGOLA CINQUE PER CENTO -2,5PERCENTO- DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO PER I RIMBORSI EFFETTUATI ENTRO I PRIMI CINQUE -5- ANNI DI AMMORTAMENTO, O DEL DUE PER CENTO -2PERCENTO-



PER QUELLI EFFETTUATI NEGLI ANNISUCCESSIVI, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI COME SOPRA ALLEGATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARLO - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO, VIA SOLARI N.21. - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI POLLENZA, CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE, IN LORETO, VIA SOLARI N.21.

Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 38 del 05/01/2005

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2011 Servizio di P.I. di MACERATA

Registro particolare n. 2397 Registro generale n. 13414

Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. N.385/1993

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

ISCRIZIONE presentata il 18/12/2024 Servizio di P.I. di MACERATA

Registro particolare n. 2149 Registro generale n. 18513

Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

4) ISCRIZIONE del 10/08/2011 - Registro Particolare 2316 Registro Generale 12187 Presentazione n. 64 del 10/08/2011 Pubblico ufficiale SALVI MARIA AMELIA Repertorio 10144/6113 del 08/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08/08/2011 Numero di repertorio 10144/6113 Notaio SALVI MARIA AMELIA Codice fiscale SLV MML 73E53 L109 R Sede MACERATA (MC)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 47.000,00 Tasso interesse annuo 7,967% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 94.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza - Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2



Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N.97 N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto -

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

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

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

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)

"IMPORTO DEL MUTUO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 47.000,00 (QUARANTASETTEMILA); "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 94.000,00 (NOVANTAQUATTROMILA); LA DURATA DEL MUTUO SARA' DI 180 (CENTOTTANTA) MESI (15 ANNI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N.180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 1 OTTOBRE 2011 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31 OTTOBRE 2011 E L'ULTIMA IL 30 SETTEMBRE 2026; "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 3,01000000% "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL: TASSO DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 0,13333332 % MENSILE, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI AL 1,31900000% NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOSESSANTA) E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI AL 0,29166665% MENSILE; "TASSO SOGLIA ANTUSURA": INDICA IL 7,98750000%. (INTERESSI DI MORA) 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO SOGLIA ANTUSURA PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA", RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1986, N. 106, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA

ANTIUSURA". 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDETTO TASSO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA PARI ALL'"IMPORTO DELL'IPOTECA", LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO IN MISURA PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA" (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 4 E 5), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 5, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD. CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. 3. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D. LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA. ELEZIONI DI DOMICILIO 1. LA "BANCA", ELEGGE SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". 2. LA "PARTE MUTUATARIA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE "CONTRATTO", ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

5) TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 3143 Registro Generale 4059 Presentazione n. 7 del 20/03/2024 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 447 del 14/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/02/2024 Numero di repertorio 447

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA

Codice fiscale 800 107 20433 Sede MACERATA (MC)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente STUDIO LEGALE ORONZO Indirizzo VIA LUCULLO, 3 ROMA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)



Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 108 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale MARTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265

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

Cognome

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

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

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 87.754,80 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

6) ISCRIZIONE del 18/12/2024 - Registro Particolare 2149 Registro Generale 18513 Presentazione n. 5 del 18/12/2024 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455 del 04/01/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38 del 2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/01/2005 Numero di repertorio 77455 Notaio GIANFERRO PACIFICO Codice fiscale GNF PFC 33C30 H354 O Sede MACERATA (MC)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 50.000,00 Tasso interesse annuo 3,956% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA

Iscrizione Numero di registro particolare 38 del 05/01/2005

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF Codice fiscale 166 087 71008 Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 108 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97



Piano T

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Sede LORETO (AN) Codice fiscale 00079350427 Domicilio ipotecario eletto -

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 Cognome [REDACTED]

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

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)

L'IPOTECA NN.151/38 DEL 05/01/2005 ERA A FAVORE DI CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA. A SEGUITO DI ANNOTAMENTO DI SURROGA NN.13414/2397 DEL 20/09/2011 SUBENTRA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE ROMA (RM) CODICE FISCALE 09339391006. IL NUOVO CREDITORE E' MARTE SPV SRL C.F. 04634710265. (GU PARTE SECONDA N.93 DEL 7-8-2021) AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE"), NONCHE' DELL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE 679/2016 (IL "GDPR") E DEL PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 18 GENNAIO 2007 MARTE SPV S.R.L. (LA "CESSIONARIA") RENDE NOTO CHE, AI SENSI DEL CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI SOTTOSCRITTO IN DATA 2 AGOSTO 2021, CON EFFETTI A DECORRERE DALLA MEDESIMA DATA ED EFFICACIA ECONOMICA DAL 28 FEBBRAIO 2021, (IL "CONTRATTO DI CESSIONE"), SI E' RESA CESSIONARIA, A TITOLO ONEROSO E PRO SOLUTO, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI CLASSIFICATI A "SOFFERENZA" E PER LA MAGGIOR PARTE GARANTITI DA IPOTECA, NON INDIVIDUATI IN BLOCCO, DI TITOLARITA' DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIALE ALTIERO SPINELLI 30, 00157 - ROMA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 2.076.940.000 I.V., ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE AL N. 01005, NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 09339391006 (LA "CEDENTE"), ELENCATI NEL CONTRATTO DI CESSIONE (COLLETTIVAMENTE, I "CREDITI" E CIASCUNO, UN "CREDITO"). PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 7.1, COMMA 6, DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, I SUDDETTI CREDITI SONO QUALIFICABILI COME CREDITI "DETERIORATI" IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DI BANCA D'ITALIA E SONO ORIGINATI DA RAPPORTI DI FINANZIAMENTO SORTI NEL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 1975 ED IL 2019. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73

Ante ventennio a [REDACTED] l'intera proprietà degli immobili oggetto di procedura esecutiva è pervenuta per ATTO DI COMPRAVENDITA del 27/06/1984 Numero di repertorio 10221/2117 Notaio Carlo Conti trascritto il 18/07/1984 nn. 7802/5951 a favore di [REDACTED]



il 24/01/1919 - **Allegato n. 2** -.

3) Continuità ex art. 2650 c.c.;

Sussiste nel ventennio la continuità ex art. 2650 c.c..

4) Corrispondenza documenti ex art. 567 c.p.c.

I dati risultanti dalla documentazione di cui all'art. 567, comma 2°, c.p.c. corrispondono a quelli desunti dalla documentazione tratta dall'Agenzia delle Entrate ad eccezione dell'ISCRIZIONE del 18/12/2024 (successiva al 20/03/2024) - Registro Particolare 2149 Registro Generale 18513 Presentazione n. 5 del 18/12/2024 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455 del 04/01/2005 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Si allega l'atto di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato - **Allegato n. 2** -.

QUESITO 3: *«L'esperto indichi l'esistenza di formalità (iscrizioni e trascrizioni), diritti reali a favore di terzi, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sugli immobili (ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni e quelli connessi con il loro carattere storico artistico), specificando quali resteranno a carico dell'acquirente e quali saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente»*

Trattazione da suddividere in:

1) Diritti reali e di godimento:

Dalla documentazione agli atti non risultano diritti reali e di godimento.

2) Limitazioni di natura condominiale:

Non è stata accertata la costituzione del condominio.



3) Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

Non risultano spese condominiali.

4) Limitazioni derivanti da altri titoli: in particolare, l'esperto verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

5) Limitazioni di natura urbanistica o edilizia:

Fatte salve le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale e del Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Pollenza non risultano limitazioni di natura urbanistica.

6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:

Dall'esame della documentazione tratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate risultano le seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 05/01/2005 - Registro Particolare 38 Registro Generale 151 Presentazione n. 25 del 05/01/2005

Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455/25632 del 04/01/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/01/2005 Numero di repertorio 77455/25632 Notaio GIANFERRO PACIFICO Codice fiscale GNF PFC 33C30 H354 O Sede MACERATA (MC)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 50.000,00 Tasso interesse annuo 3,956% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)



Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Immobile n. 2 Gruppo graffiati 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

Immobile n. 3 Gruppo graffiati 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di -

Denominazione o ragione sociale CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Sede LORETO (AN)

Codice fiscale 00079350427 Domicilio ipotecario eletto -

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

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

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 PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA PER SE', PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, IN VIA SOLIDALE ED INDIVISIBILE FRA LORO, A RESTITUIRE ALLABANCA CHE, A MEZZO DEL COMPARSO SUO RAPPRESENTANTE, ACCETTA, LA SUMMA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO CINQUANTAMILA -50.000,00- COL SISTEMA DELL'AMMORTAMENTO IN ANNI VENTI -20- MEDIANTE PAGAMENTO DI NUMERO DUECENTOQUARANTA -240- MENSILITA', POSTICIPATE AL TASSO ANNUO NOMINALE VARIABILE DEL TRE VIRGOLA NOVECENTOCINQUANTASEI PER CENTO -3,956PERCENTO- PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA SEI -6- MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE IN DATA 31 DICEMBRE 2004 -PARI AL DUE VIRGOLA DUECENTOSEI PER CENTO -2.206PERCENTO- MAGGIORATO DI UNO VIRGOLA SETTECENTOCINQUANTA -1,750- PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE, IN CASO DI VARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTODELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE EURIBOR LETTERA SEI -6- MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO COSI' COME PUBBLICATA 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 INDICEDA PARTE DEL



QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PR OVVEDA A TAL RILEVAZIONI PERIODICHE, 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 STESSE MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. DETTE RATE MENSILI VENGONO DETERMINATE IN EURO TRECENTOUNO VIRGOLA OTTANTATRE -301,83- 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 AL PRECEDENTE ART. 3, LA QUOTA CRESCENTE DI CAPITALE RESTERA' QUELLA FISSATA PER CIASCUNA DELLE PREDETTE RATE SECONDO QUANTO INDICATO NEL PIANO DI AMMORTAMENTO CHE SI ALLEGA AL PRESENTE CONTRATTO SOTTO LA LETTERA C PER FARNE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE, MENTRE VARIERA' LA SOLA QUOTA INTERESSI IN FUNZIONE DELLE VARIAZIONI DEI PARAMETRI TEMPO PER TEMPO INTERVENUTE. IL MUTUO ENTRERA' IN AMMORTAMENTO A PARTIRE DAL 31 GENNAIO 2005. LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO DOVRA' ESSERE SODDISFATTA IL 28 FEBBRAIO 2005E COSI', SUCCESSIVAMENTE, SENZA INTERRUZIONE ED INTEGRALMENTE DI MESE IN MESE, FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL MUTUO. AL 28 FEBBRAIO 2005 DOVRANNO ESSERE CORRISPOSTI GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DALLA DATA ODIERNA AL 31 GENNAIO 2005 CALCOLATI AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ART.3. OGNI SOMMA DOVUTA E NON PAGATA DALLA PARTE MUTUATARIA, SUOI EREDI E SUCCESSORI PER QUALSIASI TITOLO, IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCA L'INTERESSE DI MORA IN RAGIONE DI DUE -2- 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.L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO CENTOMILA - 100.000,00- LA QUALE COMPRENDE: - IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DAL PRECEDENTE ART. 3, L'AMMONTARE DITUTTE 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, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE -INCLUSE QUELLE PREVISTE DAL 1 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 PRESENTE CONTRATTO. L'ISCRIZIONE E L'EVENTUALE RINNOVO DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI A CURA ESPESE DELLA PARTE MUTUATARIA, RESTANDO FIN D'ORA AUTORIZZATA LA BANCA , O QUALUNQUE SUO INCARICATO, A FAR ESEGUIRE, IN DIFETTO, L'ISCRIZIONE STESSA E L'EVENTUALE RINNOVO SEMPRE A SPESE DELLA PARTE MUTUATARIA. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART.39,TERZO COMMA, DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORT O EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE.IN RELAZIONE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 13 DELL'ALLEGATO CAPITOLATO, LA PARTE MUTUATARIA CORRISPONDERA' IN OGNI CASO DI RESTITUZIONE ANTICIPATA, VOLONTARIA O FORZATA, UNA INDENNITA' CORRISPONDENTE AL DUE VIRGOLA CINQUE PER CENTO -2,5PERCENTO- DELL'IMPORTO ANTICIPATAMENTE RESTITUITO PER I RIMBORSI EFFETTUATI ENTRO I PRIMI CINQUE -5- ANNI DI AMMORTAMENTO, O DEL DUE PER CENTO -2PERCENTO- PER QUELLI EFFETTUATI NEGLI ANNISUCCESSIVI, SECONDO LA FORMULA ESEMPLIFICATIVA RIPORTATA NEL DOCUMENTO DI SINTESI COME SOPRA ALLEGATO. A TUTTI GLI EFFETTI, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO: - QUANTO ALLA CARILÒ - CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A., PRESSO LA PROPRIA SEDE LEGALE, IN LORETO, VIA SOLARI N.21. - QUANTO ALLA PARTE MUTUATARIA, PRESSO LA SEGRETERIA DEL COMUNE DI POLLENZA, CON ESPRESSA DICHIARAZIONE DA PARTE LORO CHE QUALSIASI COMUNICAZIONE O NOTIFICA, ANCHE DI TITOLI O DI ATTI GIUDIZIALI O ESECUTIVI, POTRA' ESSERE VALIDAMENTE EFFETTUATA DALLA BANCA, OGNI ECCEZIONE RIMOSSA, INDIFFERENTEMENTE PRESSO IL SUDDETTO DOMICILIO ELETTO O PRESSO LA RESIDENZA O IL DOMICILIO INDICATI NEL PRESENTE ATTO O FATTI CONOSCERE SUCCESSIVAMENTE A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA. AI FINI IPOTECARI LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE LEGALE, IN LORETO, VIA SOLARI N.21.



Elenco annotazioni, comunicazioni, rettifiche e formalità successive

Relative alla formalità: Nota di iscrizione Numero di registro particolare 38 del 05/01/2005

Annotazioni

ANNOTAZIONE presentata il 20/09/2011 Servizio di P.I. di MACERATA

Registro particolare n. 2397 Registro generale n. 13414

Tipo di atto: 0800 - SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120-QUATER, COMMA 3, D.LGS. N.385/1993

Comunicazioni

Non sono presenti comunicazioni

Rettifiche

Non sono presenti rettifiche

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

ISCRIZIONE presentata il 18/12/2024 Servizio di P.I. di MACERATA

Registro particolare n. 2149 Registro generale n. 18513

Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 10/08/2011 - Registro Particolare 2316 Registro Generale 12187 Presentazione n. 64 del 10/08/2011 Pubblico ufficiale SALVI MARIA AMELIA Repertorio 10144/6113 del 08/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ATTO NOTARILE PUBBLICO del 08/08/2011 Numero di repertorio 10144/6113 Notaio SALVI MARIA AMELIA Codice fiscale SLV MML 73E53 L109 R Sede MACERATA (MC)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 47.000,00 Tasso interesse annuo 7,987% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 94.000,00 Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI Presenza di condizione risolutiva - Durata 15 anni

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza - Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza -

Indirizzo VIA ROMA N.97 N. civico -

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di CREDITORE IPOTECARIO Denominazione o ragione sociale BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto -

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



Contro

Soggetto n. 1 In qualità di DEBITORE IPOTECARIO

Cognome

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

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)

"IMPORTO DEL MUTUO": INDICA, L'IMPORTO DI EURO 47.000,00 (QUARANTASETTEMILA); "IMPORTO DELL'IPOTECA": INDICA LA SOMMA DI EURO 94.000,00 (NOVANTAQUATTROMILA); LA DURATA DEL MUTUO SARA' DI 180 (CENTOTTANTA) MESI (15 ANNI) ANNI E IL RIMBORSO AVVERRA' MEDIANTE PAGAMENTO DI N.180 (CENTOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, COSTITUITE DALLA QUOTA DI RIMBORSO DEL CAPITALE E DAI RELATIVI INTERESSI, AVENTI SCADENZA L'ULTIMO GIORNO DI OGNI MESE. L'INIZIO DELL'AMMORTAMENTO VIENE FISSATO AL 1 OTTOBRE 2011 E QUINDI LA PRIMA RATA SCADRA' IL 31 OTTOBRE 2011 E L'ULTIMA IL 30 SETTEMBRE 2026; "TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE": INDICA IL 3,01000000%; "TASSO DI INTERESSE": INDICA IL TASSO DI INTERESSE, SULLA BASE DEL QUALE VERRANNO CALCOLATI GLI INTERESSI SUL "MUTUO", CHE LA "PARTE MUTUATARIA" SI IMPEGNA A CORRISPONDERE ALLA BANCA, PRECISAMENTE PARI AL TASSO DETERMINATO NELLA SOMMA DEI SEGUENTI ADDENDI: 1) UNA QUOTA FISSA PARI A 0,13333332 % MENSILE, COSTITUITA DALLA COMMISSIONE DI INTERMEDIAZIONE SPETTANTE ALLA "BANCA"; 2) UNA QUOTA VARIABILE COSTITUITA DAL TASSO NOMINALE ANNUO PARI AL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A UN MESE, RILEVATO SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSO SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATO SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE, PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE ANTECEDENTE LA DECORRENZA DI CIASCUNA RATA. QUALORA IL SUDDETTO PRIMO GIORNO DOVESSE CADERE IN GIORNO NON LAVORATIVO, L'"EURIBOR" SARA' RILEVATO PER VALUTA CON RIFERIMENTO AL GIORNO FERIALE PIU' VICINO ANTECEDENTE A TALE DATA. IL VALORE DEL PARAMETRO "EURIBOR" A UN MESE RILEVATO PER VALUTA PRIMO GIORNO DEL MESE PRECEDENTE LA DATA ODIERNA E' PARI AL 1,31900000% NOMINALE ANNUO. QUALORA A UNA DATA DI RILEVAZIONE NON FOSSE DISPONIBILE LA QUOTAZIONE DELL'"EURIBOR": - PER GLI IMPORTI ANCORA DA EROGARE, L'EROGAZIONE SARA' RINVIATA AL PRIMO GIORNO LAVORATIVO SUCCESSIVO PER IL QUALE LA QUOTAZIONE SI RENDERA' DISPONIBILE; - PER GLI IMPORTI GIA' EROGATI, VERRA' UTILIZZATO IL CORRISPONDENTE VALORE DEL PRECEDENTE PERIODO DI INTERESSI. GLI INTERESSI MATURERANNO GIORNO PER GIORNO E VERRANNO CALCOLATI SULLA BASE DI UN ANNO DI 360 (TRECENTOESSANTA) E DELL'EFFETTIVO NUMERO DI GIORNI TRASCORSI; "TASSO DI PREAMMORTAMENTO": INDICA IL TASSO PARI AL 0,29166665% MENSILE; "TASSO SOGLIA ANTIUSURA": INDICA IL 7,98750000%. (INTERESSI DI MORA) 1. OGNI SOMMA DOVUTA PER QUALSIASI TITOLO IN DIPENDENZA DEL "CONTRATTO", RIMASTA NON PAGATA, PRODURRA' DI PIENO DIRITTO, DAL GIORNO DELLA SCADENZA, GLI INTERESSI DI MORA A CARICO DELLA "PARTE MUTUATARIA" E A FAVORE DELLA "BANCA", INTERESSI NON SUSCETTIBILI DI CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. 2. IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO TRIMESTRALMENTE (DAL 1 GENNAIO AL 31 MARZO, DAL 1 APRILE AL 30 GIUGNO, DAL 1 LUGLIO AL 30 SETTEMBRE E DAL 1 OTTOBRE AL 31 DICEMBRE DI OGNI ANNO), IN MISURA PARI AL TASSO SOGLIA ANTIUSURA PER LE OPERAZIONI APPARTENENTI ALLA CATEGORIA "MUTUI CON GARANZIA IPOTECARIA", RILEVATO TRIMESTRALMENTE AI SENSI DELL'ARTICOLO 2, COMMA 1 DELLA LEGGE 7 MARZO 1996, N. 108, RECANTE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI USURA, ATTUALMENTE PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA". 3. QUALORA, PER QUALSIASI MOTIVO, IL SUDDETTO TASSO NON FOSSE PIU' RILEVATO, IL TASSO DI MORA VERRA' STABILITO SEMESTRE PER SEMESTRE, MAGGIORANDO DI 4 (QUATTRO) PUNTI IL TASSO NOMINALE ANNUO RISULTANTE DALLA MEDIA ARITMETICA MENSILE DELLE RILEVAZIONI GIORNALIERE PER DATA VALUTA DEL TASSO INTERBANCARIO PER L'AREA EURO ("EURIBOR" - EURO INTERBANK OFFERED RATE) A SEI MESI, EFFETTUATE SUL MERCATO DEI DEPOSITI INTERBANCARI A TERMINE DENOMINATI IN EURO ALLE ORE 11:00 ORA DELL'EUROPA CENTRALE DAL COMITATO DI GESTIONE DELL'"EURIBOR" (EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE) E DIFFUSE SUI PRINCIPALI CIRCUITI TELEMATICI E DI NORMA PUBBLICATE SUL QUOTIDIANO IL SOLE 24 ORE. PER IL PRIMO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO "EURIBOR" A SEI MESI COME SOPRA DETERMINATA DEL MESE DI NOVEMBRE DELL'ANNO PRECEDENTE; PER IL SECONDO SEMESTRE SOLARE VERRA' PRESA A BASE LA MEDIA DEL TASSO

"EURIBOR" A SEI MESI DEL MESE DI MAGGIO DELLO STESSO ANNO. 4. GLI INTERESSI DI MORA DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO, SENZA BISOGNO DI ALCUNA INTIMAZIONE NE' MESSA IN MORA, MA PER IL SOLO FATTO DELL'AVVENUTA SCADENZA DEI TERMINI, SENZA PREGIUDIZIO DELLA FACOLTA' DELLA "BANCA" DI RITENERE LA "PARTE MUTUATARIA" DECADUTA DAL BENEFICIO DEL TERMINE O DI RISOLVERE IL CONTRATTO E DI OTTENERE, QUINDI, IL RIMBORSO TOTALE DELLE SOMME DOVUTE PER CAPITALE RESIDUO, INTERESSI, SPESE E ACCESSORI. L'IPOTECA VIENE ISCRITTA PER LA COMPLESSIVA SOMMA PARI ALL'IMPORTO DELL'IPOTECA, LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO, CHE, AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA, VIENE FISSATO IN MISURA PARI AL "TASSO SOGLIA ANTIUSURA" (FATTI SALVI I CRITERI DI DETERMINAZIONE E VARIAZIONE DI CUI AI PRECEDENTI ARTICOLI 4 E 5), GLI INTERESSI DI MORA AL TASSO INDICATO AL PRECEDENTE ARTICOLO 5, LE SPESE E ACCESSORI (QUALI GLI ONERI CONTRATTUALMENTE STABILITI PER I CASI DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL TERMINE, DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO; LE SPESE DI GIUDIZIO E QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ARTICOLO 2855 COD. CIV.; I PREMI DI ASSICURAZIONE CONTRO L'INCENDIO E IL FULMINE; I RIMBORSI DI TASSE E IMPOSTE) E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DEL PRESENTE CONTRATTO E DEGLI ATTI AGGIUNTIVI E DI QUIETANZA SUSSEGUENTI. 3. AI SENSI DELL'ARTICOLO 39, TERZO COMMA, DEL D. LGS. N. 385/1993, L'IPOTECA, A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE AL "MUTUO" DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE DI CUI ALL'ARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO", GARANTISCE IL CREDITO DELLA "BANCA" FINO A CONCORRENZA DI QUANTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI DETTA CLAUSOLA, ELEZIONI DI DOMICILIO 1. LA "BANCA", ELEGGE SPECIALE DOMICILIO PRESSO LA "DIPENDENZA DELLA BANCA". 2. LA "PARTE MUTUATARIA", A TUTTI GLI EFFETTI DEL PRESENTE "CONTRATTO", ELEGGE DOMICILIO PRESSO IL PROPRIO "DOMICILIO" O, IN DIFETTO, PRESSO LA SEGRETERIA DEL "COMUNE".

- TRASCRIZIONE del 20/03/2024 - Registro Particolare 3143 Registro Generale 4059 Presentazione n. 7 del 20/03/2024 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 447 del 14/02/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO Data 14/02/2024 Numero di repertorio 447

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA

Codice fiscale 800 107 20433 Sede MACERATA (MC)

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente STUDIO LEGALE ORONZO Indirizzo VIA LUCULLO, 3 ROMA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9 vani

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO Consistenza 108 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE



Denominazione o ragione sociale MARTE SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04634710265

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

Cognome

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

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

L'ATTO DI PRECETTO E' STATO NOTIFICATO PER COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 87.754,80 OLTRE AD INTERESSI E SPESE.

- ISCRIZIONE del 18/12/2024 - Registro Particolare 2149 Registro Generale 18513 Presentazione n. 5 del 18/12/2024 Pubblico ufficiale GIANFERRO PACIFICO Repertorio 77455 del 04/01/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 38 del 2005

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO Data 04/01/2005 Numero di repertorio 77455 Notaio GIANFERRO PACIFICO Codice fiscale GNF PFC 33C30 H354 O Sede MACERATA (MC)

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA IN RINNOVAZIONE Derivante da 0676 IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 50.000,00 Tasso interesse annuo 3,956% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 100.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata 20 anni

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MACERATA

Iscrizione Numero di registro particolare 38 del 05/01/2005

Richiedente SE.B.I. SRL PER CONTO CRIF Codice fiscale 166 087 71008 Indirizzo VIA ACCADEMIA DEI VIRTUOSI N.39 - ROMA

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Sezione urbana - Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Natura C2 - MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO

Consistenza 108 metri quadri

Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Piano T

Immobile n. 2

Comune F567 - POLLENZA (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana - Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6

Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO

Consistenza 9 vani



Indirizzo VIA ROMA N. civico 97

Piano T-1

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE Denominazione o ragione sociale CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA Sede LORETO (AN) Codice fiscale 00079350427 Domicilio ipotecario eletto -

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 Cognome

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

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)

L'IPOTECA NN.151/38 DEL 05/01/2005 ERA A FAVORE DI CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO SPA. A SEGUITO DI ANNOTAMENTO DI SURROGA NN.13414/2397 DEL 20/09/2011 SUBENTRA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. SEDE ROMA (RM) CODICE FISCALE 09339391006. IL NUOVO CREDITORE E' MARTE SPV SRL C.F. 04634710265. (GU PARTE SECONDA N.93 DEL 7-8-2021) AVVISO DI CESSIONE DI CREDITI PRO SOLUTO AI SENSI DEGLI ARTICOLI 1, 4 E 7.1 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 130 (LA "LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE"), NONCHE' DELL'INFORMATIVA AI SENSI DEGLI ARTICOLI 13 E 14 DEL REGOLAMENTO UE 679/2016 (IL "GDPR") E DEL PROVVEDIMENTO DELL'AUTORITA' GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 18 GENNAIO 2007 MARTE SPV S.R.L. (LA "CESSIONARIA") RENDE NOTO CHE, AI SENSI DEL CONTRATTO DI CESSIONE DI CREDITI SOTTOSCRITTO IN DATA 2 AGOSTO 2021, CON EFFETTI A DECORRERE DALLA MEDESIMA DATA ED EFFICACIA ECONOMICA DAL 28 FEBBRAIO 2021, (IL "CONTRATTO DI CESSIONE"), SI E' RESA CESSIONARIA, A TITOLO ONEROSO E PRO SOLUTO, DI UN PORTAFOGLIO DI CREDITI CLASSIFICATI A "SOFFERENZA" E PER LA MAGGIOR PARTE GARANTITI DA IPOTECA, NON INDIVIDUATI IN BLOCCO, DI TITOLARITA' DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., CON SEDE LEGALE IN VIALE ALTIERO SPINELLI 30, 00157 - ROMA, CAPITALE SOCIALE DI EURO 2.076.940.000 I.V., ISCRITTA ALL'ALBO DELLE BANCHE AL N. 01005, NUMERO DI ISCRIZIONE PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE DI ROMA, CODICE FISCALE E PARTITA IVA N. 09339391006 (LA "CEDENTE"), ELENCATI NEL CONTRATTO DI CESSIONE (COLLETTIVAMENTE, I "CREDITI" E CIASCUNO, UN "CREDITO"). PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ARTICOLO 7.1, COMMA 6, DELLA LEGGE SULLA CARTOLARIZZAZIONE, I SUDDETTI CREDITI SONO QUALIFICABILI COME CREDITI "DETERIORATI" IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DI BANCA D'ITALIA E SONO ORIGINATI DA RAPPORTI DI FINANZIAMENTO SORTI NEL PERIODO INTERCORRENTE TRA IL 1975 ED IL 2019. SI CHIEDE L'ESECUZIONE DELLA FORMALITA' USUFRUENDO DELLE AGEVOLAZIONI PREVISTE DALL'ART. 15 DPR 601/73

Si ritiene che tali formalità potranno essere cancellate.

7) Formalità che non potranno essere cancellate:

Si ritiene che non sussistano formalità che non possano essere cancellate.

QUESITO 4: «L'esperto accerti lo stato di occupazione degli immobili, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale ciò avviene, con particolare riferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito»

Trattazione da suddividere in:

1) Stato di occupazione rilevato in loco:

L'accesso all'immobile in data 08/05/2026 è stato consentito dal sig. [REDACTED].
Considerate le condizioni in cui si trovano gli immobili non si è in grado di stabilire con certezza se il [REDACTED] li occupi stabilmente.

2) Verifiche sussistenza contratti presso Agenzia delle Entrate.

QUESITO 5: «L'esperto descriva tali beni, anche mediante rilievi planimetrici e fotografici»

Nella trattazione descrivere sommariamente i beni (ubicazione, caratteristiche, composizione, finiture, ecc.) ed allegare idonea documentazione fotografica.

I beni in oggetto, ispezionati nel corso del sopralluogo effettuato in data 08/05/2026 (verbale del sopralluogo - **Allegato n. 3** -) sono descritti anche nell'allegata documentazione fotografica - **Allegato n. 4** -.

Per maggiore chiarezza si riportano stralci cartografici:



Foto aerea tratta da google maps





Stralcio del catasto su foto aerea

Gli immobili oggetto di procedura sono:

a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3⁸⁾, Classe 2, Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato sito nel centro storico del comune di Pollenza che si affaccia sulla pubblica via Roma, in prossimità della piazza principale del paese.

L'edificio è costituito da diverse unità immobiliari ed è stato danneggiato dal terremoto del 2016; a causa dei danni sismici sono state emesse dal comune di Pollenza diverse ordinanze sindacali di inagibilità/inagibilità parziale ed è stato predisposto, dai tecnici appositamente incaricati dai proprietari dell'immobile, un progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico, depositato presso gli enti competenti.



In particolare il comune di Pollenza con nota prot. 4437 del 14/03/2026 ha comunicato al custode giudiziario che per l'immobile ricadente nel Comune di Pollenza, sito in Via Roma n. 97, catastalmente individuato al Foglio 21 P.IIa 55 sub. 6, Foglio 21 P.IIa 55 sub. 3 aggraffata con P.IIa 56 sub. 2:

“- a seguito degli eventi sismici del 2016, l'immobile in questione è stato oggetto delle seguenti ordinanze sindacali di inagibilità n. 65/72RG del 27/03/2017 e la n. 51/91RG del 15/02/2018 a modifica e integrazione della precedente;

- in data 08/08/2025, il tecnico Ing. Andrea Spada cod. fisc. SPDNDR55L21E783B, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Macerata con n. A371, incaricato dalla proprietà che a sua volta ha nominato il sig. [REDACTED] suo procuratore speciale per lo svolgimento delle pratiche relative alla ricostruzione post sisma 2016, ha predisposto il progetto delle opere e la “Richiesta di contributo per il ripristino con miglioramento o adeguamento sismico e ricostruzione di immobili ad uso abitativo gravemente danneggiati o distrutti dagli eventi sismici del 24 agosto 2016”, trasmettendolo sul portale telematico di gestione, fascicolo 490.40.10/2025/USR/13897;

- in data 18/12/2025 il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto;

- in data 04/08/2025 con prot. n. 14216 è stata acquisita dal Comune di Pollenza la “Perizia asseverata di agibilità di porzione al piano primo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] danneggiata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, sito nel centro storico di Pollenza via Roma 97” sottoscritta dall'Ing. Andrea Spada Cod. Fisc. SPDNDR55L21E783B iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A371, che in questa sede si intende richiamata nel merito;

- a seguito della perizia asseverata sopra richiamata, è stata emessa l'ordinanza n. 18/57RG del 05/08/2025, di agibilità parziale dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED]

[REDACTED] ”

Si allegano le ordinanze sindacali e la “Perizia asseverata di agibilità di porzione al piano primo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] danneggiata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, sito nel centro storico di Pollenza via Roma 97” sottoscritta dall'Ing. Andrea Spada - **Allegato n. 5** -.



Dalla richiamata perizia dell'ing. Andrea Spada si evince l'agibilità parziale dell'unità immobiliare in questione (sub 6), per le parti campite in giallo nella planimetria allegata alla perizia stessa (agibili piano terra vano scala e piano primo n. 4 locali).

L'unità immobiliare in oggetto, destinata ad abitazione, si sviluppa al piano terra, al piano primo ed al piano secondo dell'edificio.

Nel corso dell'accesso avvenuto il giorno 08/05/2026 si è potuto constatare che tutti i piani dell'unità immobiliare si trovano in condizioni igieniche sanitarie pessime, essendo tutte le pavimentazioni e il mobilio completamente ricoperti da cumoli di oggetti e di rifiuti, come documentato dalle riprese fotografiche effettuate durante il sopralluogo.

Tale condizione di totale abbandono e, a parere della sottoscritta, di inagibilità sotto il profilo igienico sanitario, ha reso complicato il sopralluogo in quanto i rifiuti raggiungono livelli tali da non consentire la visitabilità e l'ispezionabilità completa dei locali.

Al piano terra è presente un locale e l'accesso al vano scala, che consente il collegamento con i livelli sovrastanti.

Al piano primo è presente una cucina, un soggiorno, n. 1 bagni e n. 2 camere.

I vani si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in cotto e graniglia, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno; è presente l'impiantistica in scarse condizioni manutentive.

I locali e le relative finiture si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un quadro fessurativo causato dagli eventi sismici.

Il piano secondo, oggetto di ordinanza sindacale di inagibilità, comprende una cucina, un soggiorno, una camera, un bagno e un ripostiglio.

I vani si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni sono in cotto e graniglia, i rivestimenti della cucina e dei bagni sono in ceramica, gli infissi interni ed esterni sono in legno; è presente l'impiantistica in scarse condizioni manutentive.

I locali e le relative finiture si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un grave quadro fessurativo causato dagli eventi sismici.

b) unità immobiliare destinata a magazzini (Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2^{aa}), Classe 2, Consistenza 108 m2



Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2

Trattasi di unità immobiliari graffate site al piano terra dell'edificio costituite da magazzini e locali di deposito aventi accesso diretto anche dalla via Roma.

Nel corso del sopralluogo del giorno 08/05/2026 si è potuto constatare i locali si trovano in condizioni igieniche sanitarie pessime, come documentato dalle riprese fotografiche allegate alla presente relazione.

Tale stato di totale abbandono e, a parere della sottoscritta, di inagibilità anche sotto il profilo igienico sanitario, ha reso complicato il sopralluogo in quanto i rifiuti e gli oggetti accumulati sono in quantità tale da non consentire la visitabilità e l'ispezionabilità completa dei locali stessi.

I vani sono parzialmente intonacati, tinteggiati e pavimentati, con infissi esterni in legno moltissimo ammalorati.

I locali si presentano in pessime condizioni manutentive e sono interessati da un importante quadro fessurativo causato dagli eventi sismici del 2016, risultando in parte puntellati i solai sovrastanti.

L'unità immobiliare in questione, come la precedente, è stata interessata da diverse ordinanze sindacali di inagibilità (vedi **Allegato n. 5**) ed è stata oggetto di un progetto di riparazione dei danni depositato presso gli enti competenti (vedi **Allegato n. 6**).

QUESITO 6: «L'esperto verifichi la regolarità edilizia e urbanistica e l'esistenza della dichiarazione di agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica degli immobili, specificando in base a quali concessioni edilizie essi furono realizzati e, in caso di accertamento di irregolarità, se, con quale procedura e con quale spesa esse possano essere sanate»

Trattazione da suddividere in:

1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:

A seguito di accesso agli atti presso il comune di Pollenza, il comune ha comunicato che risultano agli atti i seguenti titoli abilitativi - **Allegato n. 6- :**

- AUTORIZZAZIONE N. 12/83 DEL 25/02/1983 SANATORIA PER APERURA PORTA IN VIA SAN SALVATORE ,



- DIA N. 3/1995 DEL 29/04/1995 PROT. 3801 MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (XXXXXXXXXX);

- CONCESSIONE N. 97/97 DEL 07/08/1997 VARIANTE ALLA DIA N. 3/1995 DEL 29/04/1995 PROT. 3801 (XXXXXXXXXX);

- DIA N. 48/2000 DEL 03/08/2000 PROT. 7513 MANUTENZIONE STRAODINARIA FACCIATA IN VIA SAN SALVATORE;

- DIA N. 90/2002 DEL 12/04/2002 PROT. 3466 OPERE DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IMMOBILI AL FOGLIO 21 PART. 55 SUB. 3-6 E PART. 56 SUB. 2 (XXXXXXXXXX);

- PRATICA SISMA A NOME DI (XXXXXXXXXX) (DECADUTA)

SCIA N. 370/22 DEL 23/12/2022 PROT. 20893 pervenuta su piattaforma Mude il 20/12/2022 - Fascicolo: 490.40.10/2022/USR/7299;

- PRATICA SISMA A NOME DI (XXXXXXXXXX)

SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897.

Per quest'ultima pratica il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto di procedura sono situati in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del comune di Pollenza zona omogenea A "DI INTERESSE STORICO ARTISTICO" di cui al seguente art.14 delle N.T.A.:

Art.14 Zone Residenziali di Interesse Storico-Artistico (A)

[1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art.2 del decreto ministeriale n.1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati dal Piano Quadro del Centro Storico, approvato con delibera n.70 del 6/12/1982, e da quanto in esso stabilito in merito a:

➤ le aree soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art.28 della legge n.457/1978 e i relativi criteri di formazione;



➤ i criteri per la redazione di piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art.30 della legge n.457/1978;

➤ la regolamentazione dettagliata degli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia nelle aree e negli immobili non assoggettati ai piani di recupero.

[2bis]1 Sono comunque in generale da evitare tutti gli interventi che, per tecnologie utilizzate, aspetto materico e consistente estensione superficiale comportino un eccessivo impatto visuale sui luoghi. In particolare, fino alla messa a punto di nuove tecnologie specificatamente destinate ad un loro corretto inserimento architettonico ed ambientale, è vietata l'installazione in copertura di pannelli fotovoltaici, anche del tipo "integrato" nella medesima. Può essere invece consentita l'installazione di pannelli solari termici, comunque integrati nella copertura, della estensione strettamente necessaria e comunque non superiore ad 1/3 della superficie della falda di copertura dell'immobile oggetto dell'intervento.

[3] Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le case di terra presenti nel territorio comunale anche se non censite, pertanto tali case, anche se parzialmente crollate, dovranno essere restaurate con tecniche analoghe a quelle originarie (ricostruzione dei muri con terra e paglia). E' da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi estranei (mattoni, cemento armato, ferro e simili). Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

[4] Prescrizioni particolari: (omissis)





ZONE RESIDENZIALI		
ZONE A - DI INTERESSE STORICO ARTISTICO	art. 14	
ZONE B - DI COMPLETAMENTO	art. 15	
ZONE C - DI ESPANSIONE	art. 16	
ZONE D - RISANAMENTO, RISTRUTTURAZIONE E RECUPERO	art. 17	
ZONE Sa - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO	art. 17 bis	

Stralcio PRG Comune di Pollenza

<https://www.comune.pollenza.mc.it/wp-content/blogs.dir/52/files/Tavola-2-Capoluogo-Trebbio.pdf>

Si segnala inoltre che con Deliberazione di Giunta Comunale n. 16 del 05/02/2026 è stato adottato ai sensi dell'art. 30 della L.R. 34/1992 in attuazione dell'art. 33 della L.R. 19/2023 il Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Pollenza (<https://www.comune.pollenza.mc.it/novita/piano-particolareggiato-del-centro-storico-ppcs-adozione-ex-art-30-l-r-34-1992-in-attuazione-art-33-l-r-19-2023/>).

ACCERTAMENTO CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Le unità immobiliari oggetto di procedura al momento del sopralluogo del 08/05/2026 si sono presentate ad ogni livello piene di rifiuti e di oggetti abbandonati, in una condizione tale che è risultato estremamente difficile l'accesso e l'ispezione dei luoghi.

Da quanto è stato possibile constare al piano terra risultano difformità rispetto a quanto rappresentato negli elaborati grafici depositati al comune di Pollenza ed allegati alla richiesta di contributo ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e del Testo unico della ricostruzione privata (TURP) – pratica SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897, per la quale il comune di Pollenza, con nota prot. 22508 del 18/12/2025, ha trasmesso al competente Ufficio Speciale per la Ricostruzione Regione Marche, il relativo parere di competenza in merito all'avvio dell'attività edilizia sull'immobile di cui all'oggetto.

E' stato infatti riscontrato l'accesso ad un vano interrato, posto nel locale magazzino sito al piano terra prospiciente la via Roma, non riportato negli elaborati grafici allegati alla suddetta pratica sisma (SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897) ed incongruenze a livello planimetrico.

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

Gli immobili oggetto di procedura al momento del sopralluogo sono risultati pieni di rifiuti ed oggetti abbandonati, in quantità tale da determinare precarissime condizioni igieniche ed una difficoltà diffusa e concreta ad effettuare le ispezioni e i controlli del caso.

Per quanto si è potuto riscontrare sono presenti difformità relative alla presenza di un accesso ad un vano interrato, posto nel locale magazzino sito al piano terra prospiciente la



via Roma, non riportato negli elaborati grafici allegati alla pratica sisma (SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897) ed incongruenze a livello planimetrico.

Le difformità riscontrate sono ad avviso della sottoscritta regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 e seguenti del DPR 380/2011 e ss.mm.ii..

Inoltre lo stato riscontrato in occasione del sopralluogo del 08/05/2026 non è planimetricamente conforme con le planimetrie catastali depositate presso il catasto.

Il costo onnicomprensivo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale dell'unità immobiliare ammonta complessivamente a € 7.000,00.

3) Attestato di prestazione energetica:

Si rimanda agli allegati all'istanza di contributo ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e del Testo unico della ricostruzione privata (TURP) depositati presso il comune di Pollenza - **Allegato n. 6** -.

4) Certificato di destinazione urbanistica (solo se trattasi di terreni).

QUESITO 7: «L'esperto determini il valore di mercato degli immobili e il prezzo base per la vendita (mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%)»

In particolare:

- proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici;
- nel caso in cui sia pignorata soltanto la quota, verifichi la divisibilità o meno dei beni ed accerti la riduzione del valore conseguente al fatto che questa sia venduta da sola;
- verifichi la divisibilità dei beni pignorati in lotti, individuando – in caso affermativo – i beni da comprendere in ciascuno di essi ed il valore di ciascun lotto.



Trattazione da suddividere in:

- 1) Valore di mercato;
- 2) Valore base d'asta.

Il criterio di stima adottato è quello relativo al più probabile valore di mercato, ovvero il più probabile valore che avrebbero i beni in una libera contrattazione di compravendita.

Per ciò che riguarda il procedimento verrà per lo più utilizzato quello sintetico comparativo, basandosi per gli immobili urbani sui valori desunti dall'Osservatorio Mercato Immobiliare istituito presso l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio di Macerata.

Tale procedimento viene utilizzato per limitare la discrezionalità del perito, servendosi di dati di un listino ufficiale che è il risultato di indagini di mercato; i dati vengono rilevati con cadenza semestrale pertanto verranno utilizzati gli ultimi disponibili relativi al secondo semestre 2025.

Tali valori sono stati poi verificati con le valutazioni riscontrate attraverso indagine di mercato condotta presso operatori del settore immobiliare della zona.

I valori sono stati poi attentamente analizzati ed elaborati in relazione alla propria esperienza nel settore ed in relazione alle caratteristiche proprie delle unità immobiliari quali l'ubicazione, le caratteristiche tipologiche e strutturali, il grado di finitura esterne, lo stato di manutenzione.

La superficie utilizzata per il calcolo è convenzionale, ovvero una superficie calcolata ragguagliando le superfici accessorie alla superficie principale a mezzo di idonei coefficienti correttivi derivanti prevalentemente dal D.P.R. n. 138/1998.

Per gli immobili oggetto di procedura la stima è stata effettuata sulla base delle seguenti ulteriori specifiche considerazioni.

Le unità immobiliari sono state danneggiate dagli eventi sismici del 2016, che hanno determinato la parziale inagibilità delle stesse, dichiarata dalle seguenti ordinanze sindacali:

- ordinanze sindacali di inagibilità n. 65/72RG del 27/03/2017 e n. 51/91RG del 15/02/2018 a modifica e integrazione della precedente;



- ordinanza n. 18/57RG del 05/08/2025, di agibilità parziale dell'immobile di proprietà del sig. [REDACTED], emessa anche a seguito della "Perizia asseverata di agibilità di porzione al piano primo dell'appartamento di proprietà [REDACTED] o danneggiata dagli eventi sismici del 2016 e seguenti, sito nel centro storico di Pollenza via Roma 97", acquisita dal Comune di Pollenza in data 04/08/2025 con prot. n. 14216 sottoscritta dall'Ing. Andrea Spada Cod. Fisc. SPDNR55L21E783B iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Macerata al n. A371.

Per i suddetti immobili è stata presentata presso il comune di Pollenza e l'Ufficio Speciale per la Ricostruzione della Regione Marche la richiesta di contributi pubblici finalizzati alla riparazione dei danni e al miglioramento sismico previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP); pratica SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897 (**vedi Allegato n. 6**).

Il progetto, che riguarda l'intero edificio, redatto dall'ing. Andrea Spada ed altri professionisti, prevede l'esecuzione dei lavori di seguito sinteticamente descritti (vedi elaborato denominato *Relazione sintetica* allegato al succitato progetto):

"Ristilatura dei giunti della muratura perimetrale con malta strutturale; Realizzazione scucicuci per chiusura nicchie e aperture e per rinforzo maschi murari; Realizzazione di intonaco armato FRCM su pareti interne mediante rete in fibra di acciaio e basalto dal peso di 400g/mq; Realizzazione nuovi solai interpiano con struttura in legno lamellare costituita da doppia orditura, pianellato e sovrastante soletta strutturale in c.a. alleggerito e cordolo perimetrale a "L" in acciaio; Consolidazione di solai in legno esistenti mediante realizzazione di cordolatura perimetrali in acciaio e soletta strutturale in c.a. alleggerito; Realizzazione di nuovo solaio di copertura in legno uso fiume e doppio tavolato incrociato a 45° collegato alle murature con cordolo tralicciato in acciaio".

Con DECRETO DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE n. 2148 del 24.04.2026 avente ad oggetto: "Testo unico della ricostruzione privata – Concessione contributi per edifici danneggiati o distrutti dal sisma 2016. COD. FASC. 490.40.10/2025/USR/13897 GE.DI.SI./MUDE 1104304100005081422025 – INTESTATARIO [REDACTED] - Immobile ubicato nel



Comune di Pollenza (MC) - € 514.648,20 – CUP H83E26000410001 - CIG A070393208" è stato concesso il contributo finalizzato alla riparazione dei danni (vedi Allegato n. 6).

La stima economica dei beni oggetto di procedura, che la sottoscritta propone in questa sede, riguarda beni che saranno quindi quasi sicuramente oggetto di rilevanti interventi edilizi, indicati nella succitata pratica e sinteticamente sopra descritti.

La stima viene quindi redatta sul presupposto che gli immobili saranno interessati dagli interventi di riparazione dei danni e miglioramento sismico ad oggi indicati nel progetto depositato pratica SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897 e di cui al DECRETO DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE n. 2148 del 24.04.2026 di concessione del contributo e che quindi, una volta terminate le opere, le unità immobiliari in oggetto tornino agibili e si trovino in buone condizioni manutentive.

Infatti si ritiene che nella individuazione del valore di stima non sia possibile non considerare la possibilità reale e concreta di effettuare lavori di riparazione dei danni e miglioramento di cui alla succitata richiesta di contributi pubblici e relativo decreto di concessione, in quanto non tenerne conto determinerebbe un depauperamento del valore dei beni da porre all'asta.

Parimenti non si ritiene corretto procedere alla stima valutando il valore dei beni nella situazione attuale, in cattivo stato manutentivo, con condizioni di inagibilità parziale, congiuntamente ai costi relativi alla riparazione dei danni ovvero al contributo concesso con DECRETO DEL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO UFFICIO SPECIALE RICOSTRUZIONE n. 2148 del 24.04.2026, perchè è evidente che, nello specifico contesto territoriale in cui ci troviamo, il costo delle opere di riparazione finanziato ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP) è ad oggi particolarmente elevato e non trova corrispondenza nei valori di mercato reali dei beni interessati dalle richiamate opere.

La somma del costo preventivato per la riparazione dei danni di cui al progetto presentato (SCIA N. 130/25 DEL 20/08/2025 PROT. 15041 pervenuta su piattaforma Gedisi il 08/08/2025 - Fascicolo: 490.40.10/2025/USR/13897) con il valore dei beni stimato nelle condizioni in cui attualmente si trovano, non determinerebbe il corretto valore di mercato



degli immobili, che per realtà quali il comune di Pollenza, non può comportare il superamento di certi limiti, considerata le specificità del mercato immobiliare del contesto locale di riferimento, non particolarmente attivo e non appetibile.

Nella redazione della stima vengono quindi utilizzati i valori indicati dalla banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate relativi agli immobili in buone condizioni, sul concreto presupposto che i lavori di riparazione dei danni e miglioramento sismico, finanziati ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP), vengano effettivamente eseguiti e venga quindi conseguito il ripristino delle condizioni di agibilità e che i beni al termine dei lavori si trovino in buone condizioni manutentive.

INDIVIDUAZIONE DEL VALORE

a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2.

La superficie catastale, che verrà utilizzata per l'individuazione del valore, è pari a:

Totale superficie utilizzata ai fini del calcolo del valore = 147,00 mq

I valori unitari stimati vengono desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, con l'applicazione di specifici coefficienti correttivi.

Per la determinazione del valore, fatte salve tutte le specifiche considerazioni effettuate nel paragrafo precedente, per le quali si ritiene di stimare l'unità come se fosse già stata oggetto delle opere di riparazione dei danni e miglioramento sismico, si è comunque tenuto conto di:

- specifica posizione del fabbricato: fabbricato a schiera, ubicato nel centro storico del comune di Pollenza in via Roma, dove non è agevole il parcheggio;
- caratteristiche complessive dell'edificio: trattasi di edificio costituito da più unità immobiliari residenziali. L'edificio è stato danneggiato dal sisma del 2016 e per la



riparazione dello stesso sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP);

- stato conservativo dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è allo stato attuale parzialmente inagibile a causa degli eventi sismici del 2016; per la riparazione della stessa sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP).

Si quindi rimanda comunque alle considerazioni generali svolte all'inizio del capitolo.

L'assetto planimetrico della parte abitativa dell'unità immobiliare non è molto funzionale: l'unità si sviluppa su due livelli collegati da una scala non particolarmente comoda e gli spazi non sempre sono correttamente disimpegnati;

Per le motivazioni sopra riportate la presente stima viene effettuata sul presupposto che vengano realizzati i lavori di riparazione dei danni e miglioramento sismico relativi alla richiesta di contributo ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e del Testo unico della ricostruzione privata (TURP) e che quindi al termine dei lavori le unità immobiliari siano state oggetto di importanti lavori di ristrutturazione e si trovino in buone condizioni di manutenzione.

Viene quindi preso in esame il valore medio per le abitazioni in ottimo stato di conservazione indicato nel prospetto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportato di seguito.

Tale valore viene moltiplicato per un coefficiente correttivo, determinato dall'applicazione di singoli coefficienti correttivi relativi alla posizione, alle caratteristiche dell'edificio ed allo stato di conservazione:

Posizione: specifica posizione del fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Pollenza in via Roma, dove non è agevole il parcheggio: coefficiente correttivo: - 5 %;

Caratteristiche Edificio: trattasi di edificio costituito da più unità immobiliari residenziali. L'edificio è stato danneggiato dal sisma del 2016 e per la riparazione dello stesso sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP): coefficiente correttivo: + 0%;



Stato di conservazione: stato conservativo dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è allo stato attuale parzialmente inagibile a causa degli eventi sismici del 2016; per la riparazione della stessa sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP). Si quindi rimanda comunque alle considerazioni generali svolte all'inizio del capitolo.

L'assetto planimetrico della parte abitativa dell'unità immobiliare non è molto funzionale: l'unità si sviluppa su due livelli collegati da una scala non particolarmente comoda e gli spazi non sempre sono correttamente disimpegnati: coefficiente correttivo: - 10%.

Coefficiente di zona - Posizione:	Caratteristiche di zona	- 5%
Coefficiente dei fabbricati - Caratteristiche Edificio	Caratteristiche generali	+ 0%
Coefficiente relativo allo Stato di conservazione	Stato di conservazione	- 10%
Totale		- 15 %



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: POLLENZA (PS07)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO, RIONE MOROVI, S. SPIRITO, L. CARDINALE, CENTRO, PAPA GIOVANNI XXIII, DA FONTANGELA, V. SANZIO, RIONE TREBBIO, C. DA S. LUCA

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1200	L	2,9	5	L
Abitazioni civili	Ottima	1500	1900	L	5	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	900	L	2,3	4,1	L
Box	NORMALE	400	700	L	2	3,5	L
Villa o Villini	NORMALE	850	1300	L	2,5	3,8	L
Stampa				Legenda			

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappe fasce OMI



Mappe zona OMI



Stralcio Valori Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate

Valore unitario al mq unità immobiliare stimato = $(1.500,00 + 1.900,00) / 2 \text{ €/mq} \times 0,85 (-15\%) = 1.700 \text{ €/mq} \times 0,85 (-15\%) = 1.445,00 \text{ €/mq}$ arrotondato a 1.400,00 €/mq:

	mq	€/mq	Valore totale €
a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3 ^a), Classe 2, Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2	147,00	1.400,00	205.800,00
Totale arrotondato			205.800,00

Più probabile valore di mercato unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) in Via Roma n. 97 catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 = € 205.800,00

b) Unità immobiliare destinata magazzino con corte esclusiva (Foglio 21 Particella 55 Sub 3) e magazzino (Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC)

Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3

Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2

Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 108 m2

Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2

La superficie catastale, che verrà utilizzata per l'individuazione del valore, è pari a:

Totale superficie magazzini utilizzata ai fini del calcolo del valore = 122,00 mq

I valori unitari stimati vengono desunti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate assimilando i magazzini ai locali box, con l'applicazione di specifici coefficienti correttivi.

Per la determinazione del valore, fatte salve tutte le specifiche considerazioni effettuate nel paragrafo precedente, per le quali si ritiene di stimare l'unità come se fosse già stata oggetto delle opere di riparazione dei danni e miglioramento sismico, si è comunque tenuto conto di:

- specifica posizione del fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Pollenza in via Roma, dove non è agevole il parcheggio;
- caratteristiche complessive dell'edificio: trattasi di edificio costituito da più unità immobiliari residenziali. L'edificio è stato danneggiato dal sisma del 2016 e per la riparazione dello stesso sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP);
- stato conservativo dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è allo stato attuale inagibile a causa degli eventi sismici del 2016; per la riparazione della stessa sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della



ricostruzione privata (TURP). Si quindi rimanda comunque alle considerazioni generali svolte all'inizio del capitolo;

Per le motivazioni sopra riportate la presente stima viene effettuata sul presupposto che vengano realizzati i lavori di riparazione dei danni e miglioramento sismico relativi alla richiesta di contributo ai sensi del D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e del Testo unico della ricostruzione privata (TURP) e che quindi al termine dei lavori le unità immobiliari siano state oggetto di importanti lavori di ristrutturazione, tornino agibili e si trovino in buone condizioni di manutenzione

Viene quindi preso in esame il valore medio per i box, in quanto assimilabile ai magazzini, indicato nel prospetto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportato di seguito.

Tale valore viene moltiplicato per un coefficiente correttivo, determinato dall'applicazione di singoli coefficienti correttivi relativi alla posizione, alle caratteristiche dell'edificio ed allo stato di conservazione:

Posizione: specifica posizione del fabbricato ubicato nel centro storico del comune di Pollenza in via Roma, dove non è agevole il parcheggio: coefficiente correttivo: - 5 %;

Caratteristiche Edificio: trattasi di edificio costituito da più unità immobiliari residenziali. L'edificio è stato danneggiato dal sisma del 2016 e per la riparazione dello stesso sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP): coefficiente correttivo: + 0%;

Stato di conservazione: stato conservativo dell'unità immobiliare: l'unità immobiliare è allo stato attuale inagibile a causa degli eventi sismici del 2016; per la riparazione della stessa sono stati richiesti i contributi previsti dal D.L. 189/2016 (convertito in Legge 229/2016) e dal Testo unico della ricostruzione privata (TURP). Si rimanda comunque alle considerazioni generali svolte all'inizio del capitolo: coefficiente correttivo: 0%.

Coefficiente di zona - Posizione:	Caratteristiche di zona	- 5%
Coefficiente dei fabbricati - Caratteristiche	Caratteristiche generali	+ 0%



Edificio		
Coefficiente relativo allo Stato di conservazione	Stato di conservazione	+ 0%
Totale		- 5 %

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: MACERATA

Comune: POLLENZA (567)

Fascia: Centrale

Zona: CENTRO STORICO, RIONE MORO, V. S. SPIRITO, V. CARDINALE, CENTRO, PAPA GIOVANNI XXIII, C. DA FONTANGELA, V. SANZIO, RIONE TREBBIO, C. DA S. LUCA

Codice zona: B1

Destinazione: Residenziale

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione prevalente: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq per mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	1200	L	2,9	5	L
Abitazioni civili	Ottimo	1500	1900	L	5	7,1	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	900	L	2,1	4,1	L
Bos	NORMALE	400	700	L	2	3,5	L
Villa e Villini	NORMALE	850	1300	L	2,5	3,8	L

Statisti

Agenda

Spazio disponibile per annotazioni

Spazio disponibile per annotazioni

Mappa fascia OMI



Mappa zona OMI



Stralcio Valori Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate

Valore unitario al mq unità immobiliare stimato = $(400,00 + 700,00) / 2 \text{ €/mq} \times 0,95 \text{ (-5\%)} = 550 \text{ €/mq} \times 0,95 \text{ (-5\%)} = 522,50 \text{ €/mq}$ arrotondato a 500,00 €/mq:

	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>Valore totale €</i>
b) unità immobiliare destinata magazzino con corte esclusiva (Foglio 21 Particella 55 Sub 3) e magazzino (Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC) Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2 Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2 ^a), Classe 2. Consistenza 108 m2 Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2	122,00	500,00	61.000,00
Totale arrotondato			61.000,00

Più probabile valore di mercato unità immobiliare destinata a magazzini sita in Via Roma n. 97 nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 graffati Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2 = **€ 61.000,00**.

Riepilogando:

	<i>Valore mercato</i>	<i>di</i>
a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3 ^a), Classe 2, Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2	€ 205.800,00	
b) unità immobiliare destinata magazzino con corte esclusiva (Foglio 21 Particella 55 Sub 3) e magazzino (Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC)	€ 61.000,00	



Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2 Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2 ^a), Classe 2, Consistenza 108 m2 Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2	
TOTALE	€ 266.800,00

Al valore sopra determinato vanno detratti i costi per pervenire alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate ed all'aggiornamento delle planimetrie catastali per un importo stimato omnicomprensivo pari a € 7.000,00.

Viene pertanto determinato il valore di mercato congiunto dei due beni, unità immobiliare destinata a civile abitazione catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 e unità immobiliare destinata magazzini Foglio 21 Particella 55 Sub 3 e Foglio 21 Particella 56 sub 2, che costituiscono un unico lotto da porre in vendita, stante la stretta interconnessione tra le due unità immobiliari e la circostanza che risulta più conveniente la vendita congiunta dei beni.

Determinazione del VALORE DI MERCATO:

LOTTO UNICO	
	Valore di mercato
a) Unità immobiliare destinata a civile abitazione sita nel Comune di Pollenza (MC) catastalmente individuata al Foglio 21 Particella 55 Subalterno 6 - Classamento: Rendita: Euro 557,77 Categoria A/3 ^a), Classe 2. Consistenza 9 vani - Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T-1 - 2 - Dati di superficie: Totale: 147 m2 Totale escluse aree scoperte b): 147 m2	€ 205.800,00
b) unità immobiliare destinata magazzino con corte esclusiva (Foglio 21 Particella 55 Sub 3) e magazzino (Foglio 21 Particella 56 sub 2) sita nel Comune di Pollenza (MC) Foglio 21 Particella 55 Subalterno 3 Foglio 21 Particella 56 Subalterno 2	€ 61.000,00



Classamento: Rendita: Euro 100,40 Categoria C/2 ^a), Classe 2, Consistenza 108 m2 Indirizzo: VIA ROMA n. 97 Piano T Dati di superficie: Totale: 122 m2	
<i>Costi per pervenire alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate ed all'aggiornamento dei dati catastali importo stimato onnicomprensivo (a detrarre)</i>	- € 7.000,00
TOTALE	€ 259.800,00

Viene poi determinato il prezzo base per la vendita, mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%:

VALORE BASE PER LA VENDITA (determinato mediante diminuzione del valore di mercato nella misura del 10%) = € 259.800,00 - 10% = € 233.820,00 arrotondato € 233.800,00

Tolentino, 14.05.2026

Il CTU

Ing. Patrizia Meo



ALLEGATI:

ALLEGATO 1: VISURE CATASTALI, PLANIMETRIE CATASTALI E FOGLIO DI MAPPA CATASTALE (CON EVIDENZIAMENTO DELLA P.LLA INTERESSATA)

ALLEGATO 2: TITOLO DI PROVENIENZA DEL BENE A FAVORE DEL DEBITORE ESECUTATO

ALLEGATO 3: VERBALE DEL SOPRALLUOGO IN DATA 08/05/2026

ALLEGATO 4: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 5: ORDINANZE SINDACALI DI INAGIBILITÀ N. 65/72RG DEL 27/03/2017, N. 51/91RG DEL 15/02/2018, N. 18/57RG DEL 05/08/2025, DI AGIBILITÀ PARZIALE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DEL SIG. [REDACTED] E "PERIZIA ASSEVERATA DI AGIBILITÀ DI PORZIONE AL PIANO PRIMO DELL'APPARTAMENTO DI PROPRIETÀ [REDACTED] DANNEGGIATA DAGLI EVENTI SISMICI DEL 2016 E SEGUENTI, SITO NEL CENTRO STORICO DI POLLENZA VIA ROMA 97", SOTTOSCRITTA DALL'ING. ANDREA SPADA

ALLEGATO 6: PRECEDENTI EDILIZI

ALLEGATO 7: CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO ED ESTRATTO DI MATRIMONIO PER RIASSUNTO

ALLEGATO 8: ISPEZIONI IPOTECARIE

ALLEGATO 9: PROVA DELLA TRASMISSIONE ALLE PARTI E AL DEBITORE DELLA RELAZIONE PERITALE NEL TERMINE DI TRENTA GIORNI PRECEDENTI L'UDIENZA, AI SENSI DELL'ART. 173-BIS, COMMA 3°, DISP. ATT. C.P.C.

