Studio Tecnico Ing. Fabio Marchetti
Via dei Pioppi, 9 - 04011 Aprilia (LT)
Tel. 0689010132 Cell. 3398138998
Email: ing.fabiomarchetti@gmail.com Pec: fabio.marchetti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI LATINA

R.G.E. n. 145/2024

GIUDICE DOTT.SSA ALESSANDRA LULLI

Creditore procedente: Dovalue S.p.A. mandataria di Belgirate Securitisation S.r.l.

Debitori esecutati: [redacted]

file <ALL13 perizia immobiliare versione privacy.pdf>

di n. 31 pagine (incluso il presente frontespizio)

Aprilia, 11/08/2026

ORDINE INGEGNERI LATINA
Fabio MARCHETTI
INGEGNERE
civile ed ambientale
industriale
dell'informazione
A 1701
SEZIONE A

l'esperto stimatore
ing. Fabio Marchetti

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Marchetti Fabio, nell'Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E.

promossa da

******* Omissis *******

contro

******* Omissis *******

******* Omissis *******

SOMMARIO

Incarico 3
Premessa 3
Descrizione 3
Lotto Unico 3
Completezza documentazione ex art. 567 4
Titolarità 4
Confini 4
Consistenza 4
Cronistoria Dati Catastali 5
Dati Catastali 5
Precisazioni 6
Patti 6
Stato conservativo 6
Parti Comuni 6
Servitù, censo, livello, usi civici 6
Caratteristiche costruttive prevalenti 7
Stato di occupazione 7
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100 7
Provenienze Ventennali 8
Formalità pregiudizievoli 9
Normativa urbanistica 18
Regolarità edilizia 18
Vincoli od oneri condominiali 21
Stima / Formazione lotti 21
Riserve e particolarità da segnalare 23
Riepilogo bando d'asta 25
Lotto Unico 25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 145/2024 del R.G.E. 26
Lotto Unico 26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento 27

INCARICO

All'udienza del 19/05/2025, il sottoscritto Ing. Marchetti Fabio, con studio in Via Dei Pioppi, 9 - 04011 - Aprilia (LT), email ing.fabiomarchetti@gmail.com, PEC fabio.marchetti@ingpec.eu, Tel. 339 8138998, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/06/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100 (Coord. Geografiche: Latitudine 41°28'40.3"N - Longitudine12°53'54.6"E)

DESCRIZIONE

Trattasi di un unico lotto costituito da n. 2 unità immobiliari (al Catasto di **** Omissis **** : **** Omissis ****) site, rispettivamente, al piano primo e al p. seminterrato di un fabbricato condominiale e aventi destinazione residenziale - il sub 9 è un garage in autorimessa collettiva condominiale che ha il proprio accesso carrabile da via **** Omissis **** (si vedano gli ALL1 e ALL2).
Circa il contesto generale nel quale trova luogo il lotto in trattazione, ci si trova in una zona residenziale della città di **** Omissis **** , non troppo distante dal centro cittadino, a circa 1,5 Km da piazza del Popolo (che è, per inciso, la piazza principale di **** Omissis ****) nella quale è ubicato anche il palazzo comunale: i servizi pubblici, pertanto, sono relativamente vicini.
Alla data di redazione della presente perizia, il detto garage risulta essere non locato; i parcheggi in zona non sono carenti, ma si tratta di un quartiere in espansione, soggetto ad un recente Piano Particolareggiato di iniziativa comunale che sta consentendo numerosi interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria; a oggi il quartiere è ancora piuttosto in evoluzione: troviamo edilizia ex abusiva e fabbricati nuovi, strade strette e non ultimate e altre, invece, più ampie e di collegamento.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Usufrutto 1/1)
- **** Omissis **** (Nuda proprietà 1/1)

Vendita intera proprietà.

CONFINI

- Unità immobiliare n.1 (fgl. 137 part. 2103 sub. 4): appartamento posto al piano primo, distinto al Catasto di **** Omissis **** col numero interno quattro (int.4), di n. 6 vani catastali; confini: OVEST-via Giuseppe Sirtori, EST-via dei Gracchi, SUD-via Cornelio Cetego, NORD, sub 3 (app.to int.3) del medesimo edificio condominiale e corpo scala condominiale.
- Unità immobilia n.2 (fgl. 137 part. 2103 sub. 9): locale garage posto al piano seminterrato, della superficie catastale di mq 34; confini: spazio di manovra, locale garage sub. 10, locale garage sub. 14.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	82,00 mq	100,00 mq	1	100,00 mq	2,70 m	1
Terrazza	36,00 mq	36,00 mq	,30	10,80 mq	0,00 m	1
Autorimessa	31,00 mq	34,00 mq	,5	17,00 mq	2,40 m	S1
			Totale superficie convenzionale:	**127,80 mq**		
			Incidenza condominiale:	**0,00**	**%**	
			Superficie convenzionale complessiva:	**127,80 mq**		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **29/04/1972** al **29/04/1972**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 137, Part. 305 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,5,35
Dal **29/04/1972** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 137, Part. 305 Qualità Seminativo Cl.4 Superficie (ha are ca) 0,5,35
Dal **30/01/2007** al **31/01/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Terreni** Fg. 137, Part. 2103 Qualità Seminativo Superficie (ha are ca) 0,5,35
Dal **28/02/2008** al **09/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 137, Part. 2103 Categoria A2 Cl.3, Cons. 6,0 VANI Superficie catastale 109 mq Rendita € 418,33 Piano 1
Dal **28/02/2008** al **09/08/2025**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 137, Part. 2103, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 73,65 Piano S1
Dal **07/02/2028** al **28/02/2008**	**** Omissis ****	Catasto **Fabbricati** Fg. 137, Part. 2103, Sub. 9 Categoria C6 Cl.2, Cons. 31mq Superficie catastale 34 mq Rendita € 73,65 Piano S1

Le planimetrie catastali (vedasi ALL2) agli atti non corrispondono al progetto approvato depositato presso il Comune di **** Omissis **** (ALL4).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	137	2103	4		A2	3	6 vani	109 mq	418,33 €	1	no
	137	2103	9		C6	2	31	34 mq	73,65 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Le planimetrie catastali (ALL2) depositate, sia dell'appartamento che del garage, risalenti al 07/02/2008 - e quindi elaborate per conto della **** Omissis **** -, non corrispondono all'ultimo progetto approvato dal Comune di **** Omissis **** , presentato con D.I.A. del **** Omissis **** prot. **** Omissis **** : nella sezione specifica della presente perizia, si valutano tali difformità.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567 2° comma c.p.c.: vi era congruenza – al momento del pignoramento – tra esecutati e soggetti titolari dei diritti reali oggetto del pignoramento stesso.
L'immobile risulta residenza degli esecutati (vedasi ALL10).

PATTI

Non risultano contratti di locazione in essere riguardanti gli immobili oggetto della procedura in trattazione.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile (vedasi ALL1) è, complessivamente, in buono stato di conservazione; è stata realizzata una chiusura con vetrate tipo VEPA sul balcone della cucina (con rimozione dell'infisso che dava accesso al balcone stesso: tale infisso pare sia ancora nella disponibilità dell'esecutato, ma riposto altrove).
L'area garage (ALL1), complessivamente, appare ben tenuta, così come il garage e l'appartamento oggetto di esecuzione.

PARTI COMUNI

Unità immobiliare n.1 (appartamento): trattasi di appartamento ubicato in un condominio.
Unità immobiliare n.2 (garage): trattasi di garage ubicato in autorimessa condominiale.
Per entrambe le dette unità, tra i beni condominiali sono compresi i seguenti beni comuni non censibili (riportati al NCEU al foglio 137 part. 2103 sub 15, bene comune non censibile a tutti i subb.): vano scala, rampa per accesso al piano interrato e spazio di manovra.
Si rilevano evidenti infiltrazioni di umidità di risalita nei muri controterra della scala condominiale; inoltre si fa presente che la stessa scala è a giorno, chiusa soltanto con delle persiane fisse in lamiera.
L'autorimessa è divisa in box auto: l'accesso dalla rampa è totalmente aperto, non è chiuso da alcun tipo di infisso; il cancello è su strada.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto del pignoramento de quo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il bene n.1 (appartamento) oggetto di esecuzione è ubicato al piano primo di una palazzina condominiale (vedasi l'ALL1) che si eleva a n.4 piani fuori terra (oltre a piano interrato), palazzina situata nella prima periferia di **** Omissis **** (**** Omissis ****); tale bene è collocato in un'area già servita dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, un'area ben servita anche dai mezzi del trasporto pubblico.
L'intervento rispetta le prescrizioni del vigente P.R.G., ciò per quanto riguarda le distanze minime dalla sede stradale e le limitazioni morfologiche e di altezza, nonché i quantitativi di superficie utile lorda.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEL FABBRICATO OGGETTO DELL'ESECUZIONE
L'immobile (fgl. 137 part. 2103 sub.4) è realizzato con l'impiego di materiali commerciali, ma attuali (cioè contemporanei).
Per quanto concerne le caratteristiche strutturali del fabbricato, si è rilevato quanto segue: le fondazioni sono realizzate a plinti isolati con travi di collegamento, con impiego di calcestruzzo armato con barre e staffe ad aderenza migliorata per strutture in calcestruzzo armato; la struttura portante dell'edificio è a telaio, composto da travi e pilastri con impiego di calcestruzzo; le travi perimetrali sono emergenti, mentre quelle interne paiono prevalentemente a spessore; i solai sono in latero-cemento.

FINITURE (vedasi ALL1)
I pavimenti sono in gres porcellanato; i rivestimenti dei bagni in ceramica; le porte interne in legno e laminato plastico; la finestratura è con telaio in legno e corpo in vetrocamera e antistanti ad essa vi sono avvolgibili in PVC; le tamponature sono in blocchi forati alveolari; i tramezzi sono in forati da 8 cm intonacati; l'impianto di riscaldamento è a piastre radianti alimentate ad acqua riscaldata attraverso una caldaia a metano a condensazione (distaccata, ovviamente, dalla canna di esalazione condominiale).

Le dichiarazioni di conformità sono state depositate dal costruttore presso il Comune di **** Omissis **** in allegato alla richiesta di agibilità per le parti condominiali (vedasi ALL4).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LATINA (LT) - VIA DEI GRACCHI N. 8/A, 04100

L'immobile risulta occupato da: (vedasi ALL10)
- nudo proprietario esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** ;
- usufruttuario esecutato: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** .

Inoltre, dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (vedasi l'ALL10) risulta anche ivi residente la seguente persona: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** che, come dichiarato nel verbale allegato alla prima relazione di custodia, risulta essere coniuge del Sig. **** Omissis **** .

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal **29/04/1972** al **29/04/1972**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Carla Stipa##	29/04/1972	9943	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di ##Latina##	19/05/1972	6070	4635
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
			05/05/1972	272	
Dal **29/04/1972** al **30/01/2007**	**** Omissis ****	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio ##Carla Stipa##	05/05/1972	9943	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di ##Latina##	19/05/1972	4635	6070
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**
Dal **28/02/2007** al **28/02/2008**	**** Omissis ****	**Permuta**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		DE CAROLIS VINCENZO	30/01/2007	28526	
		Trascrizione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Reparto PI di Latina	28/02/2007	9088	4087
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

<table>
<tr><td rowspan="8">Dal 28/02/2008 al 09/08/2025</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio ##DE CAROLIS VINCENZO##</td><td>28/02/2008</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Reparto PI di ##Latina##</td><td>27/03/2008</td><td>8613</td><td>5117</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="8">Dal 30/05/2024</td><td rowspan="8">**** Omissis ****</td><td colspan="4">ATTO GIUDIZIARIO-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBIL.</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Sevizio di pubblicità immobiliare di ##Latina##</td><td>30/05/2024</td><td>13960</td><td>10971</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
</table>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Non ci sono atti successivi al pignoramento (ALL5).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di LATINA aggiornate al 22/08/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
  Iscritto a Latina il 08/05/2007
  Reg. gen. 18498 - Reg. part. 6823
  Quota: 1/1
  Importo: € 1.071.000,00
  A favore di **** Omissis ****
  Capitale: € 630.000,00
  Percentuale interessi: 5,218 %
  Rogante: ##DE CAROLIS VINCENZO##
  Data: 03/05/2007
  N° repertorio: 28706
  N° raccolta: 13742
  Note: LA PARTE MUTUATARIA SI OBBLIGA, ANCHE PER I PROPRI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, CON VINCOLO SOLIDALE ED INDIVISIBILE, A RIMBORSARE IL MUTUO ENTRO IL TERMINE MASSIMO DI ANNI 10 (DIECI) O ENTRO IL DIVERSO TERMINE CHE SARA' CONVENUTO NELL'ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA CON CUI LE PARTI CONVERRANNO LA RIMESSA IN AMMORTAMENTO DELLE SOMME EROGATE. LA DURATA DEL MUTUO DOVRA' ESSERE COMUNQUE SUPERIORE A 18 (DICIOTTO) MESI. SULLE SOMME TEMPO PER TEMPO EROGATE FINO ALL'ATTO DI EROGAZIONE FINALE, LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA GLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO AL TASSO COSI' COME INDICATO AL SUCCESSIVO ARTICOLO 4. DETTI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO DOVRANNO ESSERE PAGATI ALLE SCADENZE DEL PRIMO DI OGNI SEMESTRE, A PARTIRE DAL 1 GIUGNO 2007 E FINO AL 1 DICEMBRE 2008 COMPRESO. IL RIMBORSO DEL MUTUO VERRA' EFFETTUATO MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 17(DICIASSETTE) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE DI AMMORTAMENTO, CON SCADENZA RISPETTIVAMENTE AL PRIMO DI OGNI SEMESTRE FINO ALLA COMPLETA ESTINZIONE DELLA SOMMA MUTUATA. ** IL TASSO DI INTERESSE VERRA' STABILITO NELL4ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONE E QUIETANZA E POTRA' ESSERE FISSO PER TUTTA LA DURATA DEL MUTUO OVVERO VARIABILE. ANCHE AI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, IL TASSO DI INTERESSERELATIVO AL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO DEL MUTUO VIENE DETERMINATO NELLA MISURA DEL 5,218% (CINQUE VIRGOLA DUECENTODICIOTTO PER CENTO) ANNUO NOMINALE - INDICATORE SINTETICO DI COSTO 5,320% (CINQUE VIRGOLA TRECENTOVENTI PER CENTO). IL PREDETTO TASSO FORMERA' OGGETTO DI REVISIONE 1 GIUGNO 2007 E COSI'SUCCESSIVAMENTE AL PRIMO GIORNO DI OGNI SEMESTRE E VERRA' FISSATO, PERCIASCUN SEMESTRE SUCCESSIVO, NELLA MISURA DI 1,250 (UNO VIRGOLADUECENTOCINQUANTA) PUNTI IN PIU' DELLA MEDIA ARITMETICA DEIDATI GIORNALIERI EURIBOR (EURO INTERBANK OFFERED RATE) SU BASE 360 - 3 MESI RELATIVI AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELL4EURIBOR O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA' - MEDIA EURIBOR 3 MESIMESE PRECEDENTE APRILE 2007 = 3,968% (TRE VIRGOLA NOVECENTOSESSANTOTTO PER CENTO). PERTANTO LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA, A PARTIRE DALLE SUINDICATE DATE, GLI INTERESSI NELLA DIVERSA MISURA CHE NE RISULTERANNO DETERMINATI. LA PARTE MUTUATARIA DICHIARA ESPRESSAMENTE DI RITENERE FIN D'ORA VALIDA ED EFFICACE ANCHE NEI SUOI CONFRONTI, LA DETERMINAZIONE DELLA MEDIA "EURIBOR 3 MESI" QUALE SARA' VIA VIA RILEVATA DAL COMITATO DI GESTIONE DELL4EURIBOR E PUBBLICATA SU "IL SOLE-24 ORE" O, INMANCANZA, SU ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA'. LE PARTI CONVENGONO FIN D4ORA CHE IL TASSO DI INTERESSE SULLE SOMME IN AMMORTAMENTO VERRA' FISSATO CON RIFERIMENTO AI PARAMETRI DI SEGUITORIPORTATI: - PREAMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE: MEDIA EURIBOR 3 MESI - MESE PRECEDENTE + 1,250 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA); - AMMORTAMENTO A TASSO VARIABILE: MEDIA EURIBOR 3 MESI - MESEPRECEDENTE + 1,250 (UNO VIRGOLA DUECENTOCINQUANTA). RESTA INTESO CHE IL

TASSO DI INTERESSE, COME SOPRA DETERMINATO, NON DOVRA' IN NESSUN CASO SUPERARE LA SOGLIA DI USURA AI SENSI DELLA LEGGEN. 108/96 E SUE SUCCESSIVE MODIFICHE E/O INTEGRAZIONI. RESTA COMUNQUE INTESO CHE OVE L4ANZIDETTA DETERMINAZIONE VIOLASSE LA LEGGE CITATA IL TASSO DEGLI INTERESSI APPLICATO AL MUTUO SARA' AUTOMATICAMENTE RIDOTTO NELLA MISURA MASSIMA CONSENTITA AL FINE DIRENDERLO COMPATIBILE CON LA DETTA DISCIPLINA. LA PARTE MUTUATARIA PUO' ESTINGUERE O DECURTARE IN VIA ANTICIPATA IL PRESENTE MUTUO CONTRO PAGAMENTO DEL RATEO DI INTERESSI CALCOLATO SULLA SOMMA ANTICIPATAMENTE VERSATA PER IL PERIODO INTERCORRENTE DALL'ULTIMA RATA PAGATA FINO AL GIORNO DELL'EFFETTIVA ESTINZIONE O DECURTAZIONE. IN CASO DI DECURTAZIONE IL VERSAMENTO AVRA' PER EFFETTO DI DIMINUIRE L'IMPORTO DELLE RATE SUCCESSIVE, FERMO RESTANDO IL NUMERO DI ESSE ORIGINARIAMENTE PATTUITO. QUALORA VENGA ESERCITATA TALE FACOLTA', LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE ALLA BANCA UN COMPENSO PARI AL 0,000% (ZERO VIRGOLA ZERO ZERO ZERO PER CENTO) DEL CAPITALE ANTICIPATAMENTE VERSATO, AI SENSI DELL'ART.40 PRIMO COMMA T.U. SECONDO LA SEGUENTE FORMULA ESPLICATIVA: CAPITALE RIMBORSATO X 0/100 ESEMPIO EURO 000,00 X 0/100=EURO 0.** IN CASO DI RITARDO NEL PAGAMENTO, RISPETTO ALLE SCADENZE PATTUITE, DELLE RATE, SIA DI PREAMMORTAMENTO SIA DI AMMORTAMENTO, E DI OGNI ALTRA SOMMA DOVUTA, SI PRODURRA' DI PIENO DIRITTO A FAVORE DELLA BANCALA MATURAZIONE DEGLI INTERESSI DI MORA, NELLA MISURADI 1,50 (UNO VIRGOLA CINQUANTA) PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO DI INTERESSE INVIGORE AL MOMENTO DELL'INADEMPIMENTO, COME DOVUTO AI SENSI DELL'ART. 4. TALI INTERESSI DECORRERANNO DI PIENO DIRITTO SENZA NECESSITA' DIALCUNA INTIMAZIONE O MESSA IN MORA. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. ** L'IPOTECA VIENE CONCESSA PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 1.071.000,00 (UN MILIONE SETTANTUNOMILA VIRGOLA ZERO ZERO), LA QUALE COMPRENDE E GARANTISCE: L'IMPORTO DEL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI, ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, CHE AI SOLI FINI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA SI DETERMINANO AL TASSO DEL 5,218% (CINQUE VIRGOLADUECENTODICIOTTO PER CENTO) ANNUO, FATTI SALVI I CRITERI DI VARIAZIONE E DI DETERMINAZIONE DI CUI AL PRECEDENTE ART. 4, L'AMMONTARE DI TUTTE LE RATE CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA NELLA MISURA STABILITA AL PRECEDENTE ART. 5, GLI INTERESSI SULLE SOMMINISTRAZIONI; COMPRENDE E GARANTISCE ALTRESI' QUANTO DOVUTO ALLA BANCA, PER LE SPESE LEGALI DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE'LE SPESE STRAGIUDIZIALI, PREMI DI ASSICURAZIONE PER DANNI, RIMBORSI DI TASSE E DI IMPOSTE E QUANTOCONTRATTUALMENTE STABILITO PER OGNI CASO DI RESTITUZIONE O RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO, VOLONTARIA O FORZATA E QUANT'ALTRO DOVUTO IN DIPENDENZA DI LEGGE, DEL CONTRATTO E DEGLI ATTI DI EROGAZIONE CONSEGUENTI. AI SENSI DELL4ART. 39, COMMA 3, DEL T.U., LA SOMMA PER LA QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA SI INTENDE AUMENTATA DI PIENO DIRITTO DELL'IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO ALLA BANCA PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DELLA CLAUSOLA DI INDICIZZAZIONE. IL SIGNOR **** Omissis **** - COME NELL'ISCRIVENDO ATTO COSTITUITO - A MAGGIORE GARANZIA DELLE OBBLIGAZIONI ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA VERSO LA BANCA CON IL CONTRATTO, SI DICHIARA FIDEIUSSORE SOLIDALE CON LA PARTE MUTUATARIA PER TUTTE LE RAGIONI DI DEBITO DI QUEST'ULTIMA VERSO LA BANCA FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 630.000,00(SEICENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO). LA FIDEIUSSIONE GARANTISCE TUTTO QUANTO DOVUTO DALLA PARTE MUTUATARIA PER CAPITALE, INTERESSI ANCHE SE MORATORI ED OGNI ALTRO ACCESSORIO, NONCHE' L'ESATTO ADEMPIMENTO DELLE OBBLIGAZIONI TUTTE ASSUNTE DALLA PARTE MUTUATARIA NELL'ATTO STESSO, IVI COMPRESO IL PAGAMENTO DELLE EVENTUALI RATE DI PREAMMORTAMENTO NONCHE' DELLE RATE DI AMMORTAMENTO IL CUI IMPORTO SARA' DETERMINATO NELL4ATTO O NEGLI ATTI DI EROGAZIONEE QUIETANZA CHE SARANNO STIPULATI E CIO' RINUNCIANDO AL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE E FINO ALLA TOTALE ESTINZIONE DEL CREDITO DELLA BANCA, PER SORTE, INTERESSI ANCHE MORATORI, ACCESSORI, SPESE ANCHE SE DI CARATTERE GIUDIZIARIO ED OGNI ONERE TRIBUTARIO, NEI LIMITI D'IMPORTO SOPRA SPECIFICATO. LE OBBLIGAZIONI

DERIVANTI DALLA FIDEJUSSIONE SONO SOLIDALI E INDIVISIBILI ANCHE NEI CONFRONTI DEI SUCCESSORI O AVENTI CAUSA.DICHIARA INOLTRE, DI ACCETTARE PIENAMENTE LE RISULTANZE DELLE SCRITTURE DELLA BANCA RICONOSCENDO CHE, IN BASE AD ESSE, I CREDITI DELLO STESSO VERSO LA PARTE MUTUATARIA DEVONO CONSIDERARSI CERTI, LIQUIDI ED ESIGIBILI, SEMPRE FINO ALLA CONCORRENZA DELLA SOMMA DI EURO 630.000,00 (SEICENTOTRENTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO); RINUNCIA AD OGNI ECCEZIONE IN CONTRARIO E S'IMPEGNA A NON ESERCITARE EVENTUALI DIRITTI DI REGRESSO O DI SURROGA FINO A QUANDO OGNI RAGIONE DICREDITO DELLA BANCA NON SIA INTERAMENTE ESTINTA. INFINE, IL MEDESIMO IN CONSEGUENZA DELLA PRESENTE FIDEJUSSIONE, E DIETRO SEMPLICE INVITO DELLA BANCA, DA EFFETTUARSI CON LETTERA RACCOMANDATA AL DOMICILIO ELETTO IN CONTRATTO, SI OBBLIGA SOLIDALMENTE A VERSARE IMMEDIATAMENTE TUTTE LE SOMME CHE SARANNO DOVUTE DALLA PARTE MUTUATARIA DI CUI SI E' RESO GARANTE ANCHE IN CASO DI OPPOSIZIONE ANCHE GIUDIZIALE DI ESSA MUTUATARIA.LA FIDEJUSSIONE, COME INNANZI PRESTATA, RIMARRA' FERMA E VALIDA, SENZABISOGNO DI ULTERIORI INTERVENTI O DICHIARAZIONI DEL FIDEIUSSORE ANCHE NELL4EVENTUALITA' CHE LA BANCA, SUCCESSIVAMENTE AL CONTRATTO, CONSENTISSE MODIFICHE O PROROGHE, DI QUALSIASI DURATA, NEI TERMINI STABILITI NEL CONTRATTO STESSO O CONSENTISSE RIDUZIONI DELLE GARANZIE PRESTATE CON IL CONSENSO DEL MEDESIMO O CON SEPARATI ATTI, O CHE FOSSERO IN SEGUITO COMUNQUE PRESTATE.** PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO E PER OGNI EFFETTO DI LEGGE, LE PARTI ELEGGONO DOMICILIO, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL4ART. 47 C.C. E DELL4ART. 30 C.P.C. RISPETTIVAMENTE: LA BANCA PRESSO LA SUA SEDE DI BRESCIA, VIA SORBANELLA, 26, LA PARTE MUTUATARIA ED IL FIDEJUSSORE PRESSO IL DOMICILIO DI CUI IN COMPARSA O A QUELLO SUCCESSIVAMENTE COMUNICATO ALLA BANCA CON LETTERA RACCOMANDATA. A TALE DOMICILIO ELETTO O A QUELLO REALE DELLA PARTE MUTUATARIA E DEL FIDEJUSSORE LA BANCA POTRA' FAR ESEGUIRE LA NOTIFICAZIONE DI TUTTI GLIATTI, ANCHE ESECUTIVI. AGLI EFFETTI DELL'ISCRIZIONE IPOTECARIA, LA BANCA ELEGGE DOMICILIO IN BRESCIA, PRESSO LA PROPRIA SEDE, AI SENSI DELL'ART. 39 DEL T.U. ** DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI IPOTECA IN COMUNE DI LATINA, **** Omissis ****, E PRECISAMENTE: - TERRENO A DESTINAZIONE "EDILIZIA ISOLATA BASSA - I2 O BASSACONTINUA - BC" DELLA SUPERFICIE CATASTALE DI ARE CINQUE E CENTIARE TRENTACINQUE (ARE 5.35); A CONFINE CON: **** Omissis **** SALVO ALTRI; RIPORTATO NEL NCT AL FOGLIO **** Omissis ****

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
  Iscritto a Latina il 04/02/2010
  Reg. gen. 2945 - Reg. part. 578
  Quota: 1/1 Per il diritto di Usufrutto
  Importo: € 87.523,42
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 43.761,71
  Data: 28/01/2010
  N° repertorio: 102030
  N° raccolta: 57
  Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo **** Omissis **** N. civico - Immobile n. 2 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri Indirizzo **** Omissis **** N. civico -
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Latina il 05/10/2017
  Reg. gen. 22113 - Reg. part. 3439

Quota: 1/1 Per il diritto di Usufrutto
Importo: € 55.188,42
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Capitale: € 27.594,21
Data: 29/09/2017
N° repertorio: 2459
N° raccolta: 5717
Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,0 vani Immobile n. 2 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri 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) COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05776201600001422000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12052016 NUMERO DI RUOLO: 150003, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RC4 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 03122010 NUMERO DI RUOLO: 450038, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 19022009 NUMERO DI RUOLO: 300056, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 23022010 NUMERO DI RUOLO: 250278, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 550200, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08042011 NUMERO DI RUOLO: 550104, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022011 NUMERO DI RUOLO: 550156, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22022012 NUMERO DI RUOLO: 1710, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 18122009 NUMERO DI RUOLO: 1390, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 26112010 NUMERO DI RUOLO: 2284, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19012012 NUMERO DI RUOLO: 841, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 14112012 NUMERO DI RUOLO: 4892, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 4071, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19082013 NUMERO DI RUOLO: 453, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 4129, CODICE UFFICIO: 5 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 14112013 NUMERO DI RUOLO: 2286, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26012010 NUMERO DI RUOLO: 1491, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 1744, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 1745, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 3056, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05042012 NUMERO DI RUOLO: 3777, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052013 NUMERO DI RUOLO: 3380, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 18007, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 21052010 NUMERO DI RUOLO: 2826, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 18007, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 02032011

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
  Iscritto a Latina il 07/04/2008
  Reg. gen. 9552 - Reg. part. 2048
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: DIVISIONE DEL FINANZIAMENTO. FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA. LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PRESTA, IN ORDINE AL MUTUO IPOTECARIO CITATO NELLE PREMESSE, OGNI PIU' AMPIO ED INCONDIZIONATO ASSENSO AFFINCHE', AD ISTANZA DI CHIUNQUE E CON ESONERO PER IL COMPETENTE SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI, A MARGINE DELL'IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA IN DATA 8.05.2007 AI NN. 18.498/6.823 VENGANO ESEGUITE LE ANNOTAZIONI IDONEE A FAR CONSTARE, AI SENSI DELLARTICOLO 39 DEL TESTO UNICO BANCARIO, L'ASSENSO DELLA BANCA A CHE IL FINANZIAMENTO SIA SUDDIVISO NELLE N. 5 (CINQUE) QUOTE INDICATE IN CALCE AL PRESENTE ATTO, CIASCUNA DELLE QUALI, PER IL SUO IMPORTO IN CAPITALE ED ACCESSORI IN PROPORZIONE, RIMARRA' GARANTITA SOLTANTO DAI CESPITI RISPETTIVAMENTE DESCRITTI, VERIFICANDOSI DI CONSEGUENZA PER OGNI QUOTA, A SENSI DELLART. 2872 COD. CIV., RIDUZIONE DI SOMMA E RESTRIZIONE DI GARANZIA RISPETTO ALLA SOMMA DEI BENI DI CUI ALLA CITATA IPOTECA. SI DICHIARA CHE IL CREDITO E' RITENUTO SUFFICIENTEMENTE CAUTELATO ANCHE DOPO L'AVVENUTA MODIFICAZIONE/INTEGRAZIONE DI CUI AL PRESENTE ATTO. DISPOSIZIONI CONCLUSIVE LE IMPOSTE, LE TASSE E LE SPESE TUTTE, ANCHE NOTARILI, CONNESSE E CONSEGUENTI ALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO SONO INTERAMENTE ED ESCLUSIVAMENTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL PRESENTE CONTRATTO NONCHE' DEGLI ATTI E FORMALITA' INERENTI SI RICHIAMANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO IV DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. PER QUANTO QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO, LE PARTI RINVIANO AL CONTRATTO E ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE TEMPO PER TEMPO APPLICABILI. ELENCO DEI LOTTI NEI QUALI VIENE FRAZIONATO IL FINANZIAMENTO E LA RELATIVA IPOTECA. - 1 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186230 DI EURO 110.000,00 (CENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 187.000,00 (CENTOOTTANTASETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: - **** Omissis ****CATEGORIA C/6, CLASSE 2; IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 30 ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,64% (CINQUE VIRGOLA SESSANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 30Y/6M LETTERA+0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO", SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI EINALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 2 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186231 DI EURO 148.200,00 (CENTOQUARANTOTTOMILA DUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 251.940,00 (DUECENTOCINQUANTUNOMILA NOVECENTOQUARANTA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA:**** Omissis **** IL MUTUO, COSI' IDENTIFICATO AVRA'

DURATA PARI A 20 (VENTI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ GIUGNO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.12.2007 E SCADRA' IL 1.06.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 40 (QUARANTA) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE EURIBOR 1+0,90%, (EURO INTERBANK OFFERED RATE SU BASE 360 - 1 MESE RELATIVI AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELLEURIBOR O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA', PIU' UNO SPREAD DELL0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO", CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 3 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186232 DI EURO 144.000,00 (CENTOQUARANTAQUATTROMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 244.800,00 (DUECENTOQUARANTAQUATTROMILA OTTOCENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: - **** Omissis **** IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 20 (VENTI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,63% (CINQUE VIRGOLA SESSANTATRE PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 20Y/6M LETTERA+0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 4 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186233 DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 238.000,00 (DUECENTOTRENTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: **** Omissis **** IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 15 (QUINDICI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,54% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 15Y/6M LETTERA +0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 5 QUOTA DI MUTUO N. 168/1158872 DI EURO 87.800,00 (OTTANTASETTEMILA OTTOCENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA

CONCORRENZA DI EURO 149.260,00 (CENTOQUARANTANOVEMILA DUECENTOSESSANTA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA:**** Omissis **** SI RICONFERMA CHE TUTTE LE SPESE, TASSE IMPOSTE ED ONERI ANCHE DI NATURA TRIBUTARIA INERENTI E/O CONSEGUENTI AL PRESENTE ATTO SONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA.

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del Territorio, si è appurato che l'onere di cancellazione è a carico della procedura in trattazione.

Non sono presenti altre ipoteche oltre quelle già elencate; tuttavia, si rilevano due ulteriori atti di intervento nella procedura, i quali atti, alla data di ispezione, non risultano aver dato luogo ad ulteriori iscrizioni ipotecarie nei confronti degli esecutati come persone fisiche o sugli immobili.

Riguardo alle ipoteche iscritte dalla agenzia delle entrate riscossione nei confronti di **** Omissis **** nell'atto di intervento del 13/05/2025, il creditore ha precisato: nella suindicata esecuzione immobiliare chiede di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:

In sede Privilegiata pari ad **** Omissis ****

In sede Chirografaria pari ad **** Omissis ****

Oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge.

Atto di Intervento n.1
AGENZIA delle Entrate–Riscossione, P. IVA 13756881002, Agente della Riscossione per le Province di Roma, Rieti, Viterbo, Latina, Frosinone, con sede in Roma, Via G. Grezar,14 - 00142
L'Agente della Riscossione vanta nei confronti di **** Omissis **** , nato a **** Omissis **** (**** Omissis ****) il **** Omissis **** , C.F. **** Omissis **** , un credito di € **** Omissis **** per imposte e tasse, interessi ed accessori, come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo.
Considerato che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 – 2753 – 2759 – 2770 e seguenti C.C., e che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare n. **** Omissis **** , l'Agente della Riscossione per la Provincia di **** Omissis **** , ut supra rappresentato, interviene nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse, fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata, per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:
In sede Chirografaria pari ad € **** Omissis **** , oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge.

Atto di Intervento n.2
**** Omissis **** con sede in Conegliano (TV), alla Via **** Omissis **** , Codice Fiscale, Partita I.V.A. ed Iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso Belluno al n. **** Omissis **** in persona dell'Amministratore Unico, **** Omissis **** e per essa, giusta procura speciale del 26.06.2017 con atto a firma autenticata dal Notaio **** Omissis **** in **** Omissis ****295454 – fasc. 29754**** Omissis ****8698 serie 1T, PRELIOS CREDIT SERVICING S.p.A. (PRECS)**** Omissis ****Milano (MI), alla Via Valtellina, n. 15/17## ...omissis...
MA CON ATTO NOTIFICATO IL 30/09/2025 TRAMITE IL PROPRIO LEGALE:
**** Omissis **** rinunciava all'atto di intervento depositato e spiegato nella presente azione esecutiva immobiliare pendente contro **** Omissis **** (c.f. **** Omissis ****), residente in **** Omissis **** (04100 **** Omissis ****), alla Via **** Omissis **** PEC tratta da INI.PEC **** Omissis ****

Ulteriori atti di intervento della Agenzia delle Entrate Riscossione:

In data 15/09/2025
Nei confronti di **** Omissis ****, un credito di €. 5.138,33, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 – 2753 – 2759 – 2770 e seguenti C.C.,

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
tutto ciò premesso, l'Agente della Riscossione per la Provincia di LATINA , ut supra rappresentato,
interviene
nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:

In sede Chirografaria pari ad €. 5.138,33

Oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge.

In data 02/02/2026

Nei confronti di **** Omissis **** un credito di €. 9.085,05, per imposte e tasse, interessi ed accessori come meglio di seguito specificato e dettagliatamente descritto dagli estratti di ruolo con attestazione di conformità allegati, oltre agli interessi di mora successivi alla data di stampa degli stessi e sino all'intero soddisfo;

Che il credito è assistito da privilegio legale ex artt. 2752 – 2753 – 2759 – 2770 e seguenti C.C.,

Che a carico del debitore pende la procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe;
tutto ciò premesso, l'Agente della Riscossione per la Provincia di LATINA , ut supra rappresentato,
interviene
nella suindicata esecuzione immobiliare chiedendo di partecipare con il privilegio spettante ai crediti di imposta e di tasse fatti valere, come da titoli allegati, alla distribuzione della somma che si ricaverà dalla vendita forzata per il soddisfacimento del credito vantato così distinto:

In sede Chirografaria pari ad €. 9.085,05

Oltre interessi, spese ed accessori maturati e maturandi come per legge.

NORMATIVA URBANISTICA

Non è stato richiesto, al Comune di **** Omissis **** (**** Omissis ****), il certificato di destinazione urbanistica dell'area, ciò in quanto trattasi di edificio realizzato con regolari permessi (vedasi ALL4):
1) permesso di costruire n. **** Omissis **** e successiva voltura del **** Omissis **** ;
2) denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), presentata al Comune di **** Omissis **** il **** Omissis **** prot. **** Omissis **** ;
3) collaudo Statico delle opere in cemento armato;
4) è stata presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con a corredo la documentazione di Legge allegata: a tal proposito, è maturato il silenzio-assenso (ALL4).

In sede di sopralluogo (si vedano i verbali rinvenibili all'ALL6) risultava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato, in realtà conforme al progetto autorizzatto con D.I.A. in variante del 2008, fatti salve alcune difformità in relazione alla destinazione d'uso delle due camere da letto piccole (le quali, in realtà, da progetto erano un ripostiglio e uno studiolo) in quanto sottodimensionate rispetto agli standard minimi del D.M. 10/7/1975 per le camere da letto.
L'edificio condominiale in oggetto, in accordo con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato zona R7 di iniziativa comunale, tipologia fabbricato di riferimento I2, è composto di un piano interrato, ove trovano sistemazione i garage, in assolvimento della L.122/89, e i locali tecnici e tre piani fuori terra, ognuno dei quali con due alloggi, per un'altezza totale di 9,90 m (inferiore a quella massima di 10,10 m). Il piano terrazzo, al terzo livello, da progetto era destinato a stenditoio comune, ma l'impresa, nell'atto di compravendita, lo ha riservato a se stessa.
La copertura è a tetto riportato, con pendenza del 30%, con manto di tegole in laterizio; la volumetria di progetto è di mc 1458,88< volumetria realizzabile = 535 x 4mc/mq = mc 2140.
Il progettista dichiarava di aver rispettato i distacchi dai confini e dai fabbricati adiacenti e, a dimostrazione di ciò, di aver redatto apposito elaborato allegato al progetto.
Le aree esterne al piano terra, da progetto, erano destinate in parte a verde di pertinenza degli alloggi di tale livello, in parte a verde condominiale: anche in quest'ultimo caso, l'area a verde nell'atto di compravendita è rimasta in proprietà esclusiva del venditore.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Nell'atto di acquisto e frazionamento del mutuo si dichiara che l'immobile fu edificato (vedasi l'ALL4) con Permesso di costruire n. **** Omissis **** rilasciato dal Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** e successiva voltura del **** Omissis **** , prot. **** Omissis **** , nonché che lo stesso immobile non ha subìto modifiche fino alla D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) presentata al Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** e successiva "Dichiarazione di fine dei lavori e Certificazione di collaudo finale" sottoscritta dal progettista e presentata in data **** Omissis **** (vedasi ALL4).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Le Di.Co. (Dichiarazioni di Conformità) riguardano gli impianti al servizio dell'edificio, comprese le parti comuni condominiali, e sono obbligatorie quando vengono realizzati nuovi impianti oppure quando impianti esistenti vengono modificati, ampliati o sottoposti a manutenzione straordinaria. Devono essere, le Di.Co., rilasciate dall'impresa abilitata al termine dei lavori ai sensi del D.M. 37/2008, ed esse sono allegate alla richiesta di agibilità (vedasi ALL4) presentata al Comune di **** Omissis **** in data **** Omissis **** prot. **** Omissis ****; tra gli altri era allegato il CPI: non sappiamo se sia stato rinnovato, e non abbiamo avuto notizie in tal senso dall'amministratore di condominio (ALL9).
Il collaudo statico (ALL4) fu presentato prima della fine dei lavori (ALL4): ci risulta consegnato al Comune di **** Omissis **** settore urbanistica il **** Omissis **** prot. **** Omissis ****.
Non vi è perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi dei due immobili oggetto di esecuzione (ALL3) con le planimetrie catastali (ALL2) e i progetti depositati presso il Comune di **** Omissis **** (ALL3).

Difformità rilevate.(cfr. ALL3)
Dall'esame degli elaborati allegati alla D.I.A., emerge che il locale pranzo-soggiorno è stato progettato con una superficie pari a mq 34,45 e dotato di una finestra avente dimensioni di m 1,80 × 2,40, corrispondente ad una superficie finestrata di mq 4,32. Tale superficie, rapportata al requisito minimo previsto dal D.M. 5 luglio 1975 in materia di rapporti aeroilluminanti, risulta idonea a servire una superficie di pavimento pari a mq 34,56 (mq 4,32 × 8), con ciò garantendo, pertanto, il pieno rispetto dei parametri normativi vigenti al momento della progettazione.
Dall'analisi dell'ALL3 della perizia, relativo allo stato di rilievo dell'immobile, si rileva, tuttavia, che il locale pranzo-soggiorno presenta una superficie effettiva pari a mq 33,20, inferiore rispetto ai mq 34,45 indicati negli elaborati progettuali allegati alla D.I.A. . Analoga situazione si riscontra anche in altri ambienti dell'unità immobiliare, per i quali le superfici rilevate risultano differenti da quelle dichiarate in progetto.
Con specifico riferimento al soggiorno-pranzo, la riduzione della superficie rilevata non determina, di per sé, il mancato rispetto del rapporto aeroilluminante previsto dalla normativa, in quanto la superficie minima finestrata richiesta per un locale di mq 33,20 sarebbe pari a mq 4,15, valore comunque inferiore alla superficie della finestra prevista in progetto (pari a mq 4,32). Ne consegue che, sotto il profilo dei requisiti aeroilluminanti, il locale sarebbe risultato conforme ai parametri stabiliti dal D.M. 5 luglio 1975, se la finestra fosse stata realizzata come previsto.
Resta, tuttavia, da evidenziare che le difformità riscontrate tra le superfici riportate negli elaborati progettuali e quelle accertate nello stato di fatto costituiscono un elemento che richiede specifica valutazione ai fini della verifica della corrispondenza tra lo stato autorizzato e quello effettivamente realizzato. La circostanza assume particolare rilievo in considerazione del fatto che le discrepanze non riguardano esclusivamente il locale pranzo-soggiorno, ma interessano anche altri vani dell'unità immobiliare, rendendo necessario un approfondimento tecnico finalizzato ad accertare l'origine delle differenze riscontrate e la loro eventuale rilevanza sotto il profilo urbanistico-edilizio e catastale.
Per quanto riguarda la porta finestra del locale pranzo-soggiorno, dall'elaborato di rilievo si evince che le dimensioni attualmente esistenti sono pari a m 1,20 × 2,30, corrispondenti ad una superficie finestrata di mq 2,76. Applicando il rapporto aeroilluminante minimo previsto dal D.M. 5 luglio 1975, pari a 1/8 della superficie del pavimento, tale superficie finestrata risulta idonea a garantire i requisiti normativi per un locale avente una

superficie massima di mq 22,08 (mq 2,76 × 8).
Considerato che il locale pranzo-soggiorno presenta, secondo il rilievo, una superficie effettiva di mq 33,20, la superficie finestrata attualmente esistente risulta insufficiente rispetto a quella minima richiesta dalla normativa. Infatti, per un ambiente di mq 33,20 sarebbe necessaria una superficie aeroilluminante minima pari a mq 4,15, valore significativamente superiore ai mq 2,76 rilevati.
Ne consegue che, qualora le dimensioni della porta finestra riportate nel rilievo rappresentassero l'unica superficie utile ai fini del calcolo del rapporto aeroilluminante del locale, il soggiorno-pranzo non risulterebbe conforme ai requisiti prescritti dal D.M. 5 luglio 1975. Tale circostanza evidenzia una significativa differenza rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati alla D.I.A., nei quali era indicata una finestra di mq 4,32, pienamente idonea a soddisfare il rapporto aeroilluminante richiesto per una superficie di mq 34,45.
La riduzione della superficie finestrata da mq 4,32 a mq 2,76 comporta, pertanto, una diminuzione dei requisiti di illuminazione ed aerazione naturale del locale, determinando una situazione che richiede specifica verifica sotto il profilo della conformità igienico-sanitaria e della corrispondenza tra lo stato autorizzato e lo stato effettivamente realizzato.
Si configura, pertanto, una non conformità igienico-sanitaria, e tale difformità rilevata incide sui requisiti di agibilità e legittimità edilizia sostanziale e commerciabilità del bene. Ai fini del ripristino della conformità normativa, si rendono necessari interventi edilizi volti ad adeguare il rapporto aeroilluminante del locale. In particolare, le possibili soluzioni consistono nell'incremento della superficie finestrata fino al raggiungimento di una superficie utile non inferiore a mq 4,15 mediante l'ampliamento dell'apertura esistente, ovvero nella realizzazione di una nuova apertura finestrata che consenta il raggiungimento del requisito minimo previsto dalla normativa.
In assenza di tali interventi di adeguamento, non risulta possibile conseguire la regolarizzazione della situazione mediante una mera procedura amministrativa di sanatoria, poiché la carenza riscontrata non riguarda esclusivamente aspetti urbanistico-edilizi formali, ma investe il mancato rispetto di requisiti igienico-sanitari inderogabili.
Abbiamo visto che le camere 'studio' e 'ripostiglio' (diciture desumibili dall'elaborato allegato alla D.I.A.: si vedano ALL3 e ALL4) sono abitualmente utilizzate come camere da letto singole.
Si precisa che la trasformazione di uno sgabuzzino (o ripostiglio) in camera da letto, effettuata senza la necessaria autorizzazione comunale, comporta un aumento del carico urbanistico e si configura come un abuso edilizio.
Cambio di destinazione d'uso rilevante: il passaggio da un locale accessorio (superficie non residenziale, come il ripostiglio) a un locale abitabile (superficie residenziale primaria) è considerato un cambio di destinazione d'uso "verticale" o comunque urbanisticamente rilevante. La trasformazione crea un nuovo carico insediativo. Questo perché un locale accessorio non è progettato per la residenza stabile, mentre una camera da letto comporta la presenza di persone, con conseguente impatto su servizi e infrastrutture (fognature, acqua, parcheggi, etc.), indipendentemente dall'esecuzione di opere murarie.
La trasformazione è illegittima anche se il ripostiglio è all'interno dell'abitazione, poiché modifica la destinazione funzionale dello spazio e la documentazione catastale.
Nello specifico caso, per destinare quel ripostiglio a camera da letto occorrono comunque opere murarie di allargamento dello stesso, ciò perché le attuali dimensioni del ripostiglio risultano inferiori ai previsti limiti di legge. Le stesse considerazioni valgono per il vano destinato a 'studio' e utilizzato attualmente come camera da letto.
Il garage rilevato è più grande di quello in VARIANTE: 31.20 mq era nella D.I.A.(ALL3 e ALL4), 34.80 mq è la superficie di rilievo (ALL3), e risulta, pertanto, più dell'11% di differenza, e ciò sta a significare che si è fuori da tutte le tolleranze previste anche dal c.d. 'Salva Casa', ammesso che esso, il Salva Casa, valga per i box auto.
Dalla documentazione esaminata si evince che la superficie coperta complessiva dell'autorimessa avrebbe potuto essere incrementata fino al limite del 20% in variante, senza comportare maggiori oneri a carico dell'esecutore.
Tale circostanza, tuttavia, non costituisce oggetto della presente valutazione e comunque dal confronto (ALL4) tra i due elaborati (di progetto e di variante) si vede che l'incremento di 11 mq è sostanzialmente stato distribuito tra i box 5-6 e lo spazio di manovra.

Con riferimento al box auto in trattazione nella procedura, si rileva che nella D.I.A. risulta dichiarata una superficie utile pari a mq 31,20 (mq 34 lordi). Diversamente, dal rilievo metrico eseguito dallo scrivente emergono i seguenti dati dimensionali: superficie netta pari a mq 34,80 e superficie lorda pari a mq 38,15. Si configura, pertanto, una difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito dal titolo edilizio.
Alla luce di tutto quanto sopra, si individuano le seguenti possibili modalità di regolarizzazione: ripristino dello stato dei luoghi, al fine di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto al progetto assentito con D.I.A. . In alternativa, presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, ove ne ricorrano i presupposti, con conseguente aggiornamento catastale.
In ordine alla commerciabilità del bene, si evidenzia che la presenza della difformità urbanistico-edilizia sopra descritta incide negativamente sulla piena regolarità del cespite, con possibili ripercussioni sulla sua trasferibilità. In uno stato ordinario, cioè non nel caso di esecuzione immobiliare, la commerciabilità del bene potrebbe avvenire solo a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica e catastale, mediante una delle procedure sopra indicate.
In ogni caso, pure nella procedura si è tenuto conto degli oneri, dei tempi e dei rischi connessi alla sanatoria o al ripristino dello stato legittimo.
Infine, non esiste il certificato energetico dell'immobile: non era previsto all'epoca della costruzione; tuttavia, l'A.P.E. è stato elaborato dallo scrivente ctu per l'appartamento (ALL7); ovviamente con esclusione del box auto, l'appartamento è in classe energetica D.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Nel verbale allegato alla prima relazione del Custode giudiziario (verbale agli atti di causa) si legge che non vi sono debiti, allo stato attuale, nei confronti del Condominio.
Tuttavia dobbiamo far presente che, richiesta l'eventuale situazione debitoria degli esecutati all'amministratore del condominio stesso, ci è stato inviato il bilancio consuntivo 2024 (ALL9): alla data del 31/12/2024 **** Omissis **** risultava debitore, nei confronti del condominio, per € 313,00 , e lo scrivente ctu ritiene siano da imputare a maggiori spese sulla gestione ordinaria del condominio.
Per il bilancio preventivo 2025, il Sig. **** Omissis **** dovrà pagare € 850,70 per l'appartamento, ed € 114,00 circa per il garage.
Non era allegata, nell'email trasmessa dall'amm.re del condominio allo scrivente, la delibera di approvazione dei bilanci consuntivo 2024 e previsionale 2025.
Per quanto riguarda i millesimi di proprietà, risultano (ALL9) così di seguito ripartiti:
1_appartamento SUB.4 = 158,323
2_garage SUB.9 = 12,676

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100
  Trattasi di un unico lotto costituito da n. 2 unità immobiliari (al Catasto di **** Omissis **** : **** Omissis ****) site, rispettivamente, al piano primo e al p. seminterrato di un fabbricato condominiale e

aventi destinazione residenziale - il sub 9 è un garage in autorimessa collettiva condominiale che ha il proprio accesso carrabile da via **** Omissis **** (si vedano gli ALL1 e ALL2). Circa il contesto generale nel quale trova luogo il lotto in trattazione, ci si trova in una zona residenziale della città di **** Omissis **** , non troppo distante dal centro cittadino, a circa 1,5 Km da piazza del Popolo (che è, per inciso, la piazza principale di **** Omissis ****) nella quale è ubicato anche il palazzo comunale: i servizi pubblici, pertanto, sono relativamente vicini. Alla data di redazione della presente perizia, il detto garage risulta essere non locato; i parcheggi in zona non sono carenti, ma si tratta di un quartiere in espansione, soggetto ad un recente Piano Particolareggiato di iniziativa comunale che sta consentendo numerosi interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria; a oggi il quartiere è ancora piuttosto in evoluzione: troviamo edilizia ex abusiva e fabbricati nuovi, strade strette e non ultimate e altre, invece, più ampie e di collegamento.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 4, Categoria A2, Graffato no - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 9, Categoria C6, Graffato no
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 198.090,00
Il valore di mercato, secondo gli standard internazionali (IVS – Ottava Edizione 2007) e secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, risulta definito come segue: "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".
La stima del fabbricato è effettuata secondo i dati medi di vendita, nel Comune di **** Omissis **** (**** Omissis ****).
Valori di Mercato OMI (Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate) in riferimento al SECONDO semestre del 2024 (vedasi l'ALL8): valore di fabbricati ad uso residenziale (abitazioni civili) in STATO CONSERVATIVO OTTIMO zona C2 si attesta tra 1.550,00 €/mq e 1.800,00 €/mq (media: 1.675,00 €/mq).
Mentre per il sito Immobiliare.it i prezzi medi di vendita in zona **** Omissis **** (di cui farebbe parte anche **** Omissis ****, il quartiere ove è ubicato l'immobile) sarebbero superiori a 1.950,00€ /mq.
Tuttavia, nelle proposte vendita "a corpo" di immobili simili per caratteristiche e anno di costruzione troviamo prezzi che si avvicinano di più ai valori OMI che a quelli del sito immobiliare.it; se prendiamo poi le offerte di appartamenti oggetto di esecuzione forzata questi valori scendono ancora (ALL11).
Ciò premesso, si richiama la circostanza che nell'incarico, a proposito della stima, il Signor Giudice ci chiede, nella formula di rito, di esprimere "...una valutazione complessiva del bene, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima (e segnatamente i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it, gli specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; le indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate e le banche dati nazionali), esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale, del valore al mq, del valore totale; esponendo, altresì, analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute…".
Alla luce delle precedenti considerazioni, riteniamo che sia più corretto attestarci sul valore minimo della forchetta OMI, pur ritenendo ottimale lo stato di conservazione dell'immobile rispetto alla media di zona.
Ulteriori adeguamenti e correzioni della stima:
Il valore sopra determinato deve essere opportunamente ridotto al fine di tener conto degli oneri non

ancora valutati, connessi ad alcune specifiche caratteristiche dei beni pignorati. In particolare, occorre considerare:
1. i costi necessari per la regolarizzazione catastale;
2. i costi necessari per la regolarizzazione edilizia e urbanistica.
Risulta, infatti, necessario procedere alla regolarizzazione sia della posizione catastale che di quella urbanistica, in ragione delle difformità riscontrate su entrambi i fronti. Con riferimento al Catasto, le difformità appaiono prevalentemente di natura planimetrica e, poiché le superfici complessive non dovrebbero subire variazioni, non si prevede, per l'appartamento, un incremento della rendita catastale.
Per quanto concerne il box, invece, gli effetti potranno variare in funzione della soluzione che sarà adottata dall'acquirente, ossia il ripristino dello stato legittimo dei luoghi oppure la presentazione di una S.C.I.A. in sanatoria. In quest'ultimo caso potrebbero essere applicate sanzioni amministrative da parte degli Enti competenti e potrebbe altresì verificarsi un incremento della rendita catastale.
Superficie convenzionale 127,80 mq compreso il garage; prezzo di mercato di zona: € 1550,00/mq; otteniamo il valore complessivo (teorico) del lotto: € 198.090,00; e, infine, si ottiene, con arrotondamento per eccesso, € 199.000,00.
Si opera un deprezzamento complessivo del 5% a causa delle dette irregolarità, sanabili in modo oneroso.
Il valore dell'immobile finito, sulla scorta delle precedenti considerazioni, sarà:
valore di mercato stimato: € 199.000,00;
oneri per regolarizzazione edilizia e catastale (5% del valore di mercato stimato): € -9950,00;
oneri condominiali arretrati: € 0,00.
Ne consegue il totale valore a base d'asta (arrotondato in eccesso): € 190.000,00.
Il valore di usufrutto vitalizio, sulla base dell'età anagrafica, alla data dell'odierna perizia, dell'usufruttuario **** Omissis **** , è pari al 45% del valore a base d'asta. Avremo pertanto: € 190.000 x 0,45 = € 85.500,00 = valore di usufrutto vitalizio.
Valore nuda proprietà: € 190.000,00 - € 85.500,00 = € 104.500,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100	127,80 mq	1.550,00 €/mq	€ 198.090,00	100,00%	€ 198.090,00
				Valore di stima:	€ 198.090,00

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Il creditore procedente ha pignorato in solido sia il nudo proprietario Sig. **** Omissis **** , nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** , che l'usufruttuario Sig. **** Omissis **** , nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** , in solido fra loro, in quanto entrambi garanti in fase di voltura del mutuo nei confronti della parte mutuante.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina (LT), 11/08/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Marchetti Fabio

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - file <ALL1 foto compendio immobiliare compresso.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL2 visure e planimetrie catastali.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL3 planimetrie di rilievo DIA.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL4 documentazione da accesso agli atti integrata.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL5 ispezioni ipotecarie.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL6 verbali ctu di due sopralluoghi.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL7 APE appartamento **** Omissis ****.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL8 geopoi.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL9 Condominio Via Gracchi 8A rendiconto consuntivo 2024 e previsionale 2025.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL10 stato famiglia **** Omissis ****.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL11 valori immobiliari agenzie.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL12 corrispondenza varia.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL13 perizia immobiliare versione privacy.pdf>
- ✓ Altri allegati - file <ALL14 ricevute invio nuova relazione di stima alle parti.pdf>

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100
  Trattasi di un unico lotto costituito da n. 2 unità immobiliari (al Catasto di **** Omissis **** : **** Omissis ****) site, rispettivamente, al piano primo e al p. seminterrato di un fabbricato condominiale e aventi destinazione residenziale - il sub 9 è un garage in autorimessa collettiva condominiale che ha il proprio accesso carrabile da via **** Omissis **** (si vedano gli ALL1 e ALL2). Circa il contesto generale nel quale trova luogo il lotto in trattazione, ci si trova in una zona residenziale della città di **** Omissis **** , non troppo distante dal centro cittadino, a circa 1,5 Km da piazza del Popolo (che è, per inciso, la piazza principale di **** Omissis ****) nella quale è ubicato anche il palazzo comunale: i servizi pubblici, pertanto, sono relativamente vicini. Alla data di redazione della presente perizia, il detto garage risulta essere non locato; i parcheggi in zona non sono carenti, ma si tratta di un quartiere in espansione, soggetto ad un recente Piano Particolareggiato di iniziativa comunale che sta consentendo numerosi interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria; a oggi il quartiere è ancora piuttosto in evoluzione: troviamo edilizia ex abusiva e fabbricati nuovi, strade strette e non ultimate e altre, invece, più ampie e di collegamento.
  Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 4, Categoria A2, Graffato no - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 9, Categoria C6, Graffato no
  L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1), Nuda proprietà (1/1)
  Destinazione urbanistica: Non è stato richiesto, al Comune di **** Omissis **** (**** Omissis ****), il certificato di destinazione urbanistica dell'area, ciò in quanto trattasi di edificio realizzato con regolari permessi (vedasi ALL4): 1) permesso di costruire n. **** Omissis **** e successiva voltura del **** Omissis **** ; 2) denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), presentata al Comune di **** Omissis **** il **** Omissis **** prot. **** Omissis **** ; 3) collaudo Statico delle opere in cemento armato; 4) è stata presentata la domanda per la richiesta del certificato di agibilità con a corredo la documentazione di Legge allegata: a tal proposito, è maturato il silenzio-assenso (ALL4). In sede di sopralluogo (si vedano i verbali rinvenibili all'ALL6) risultava una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato, in realtà conforme al progetto autorizzatto con D.I.A. in variante del 2008, fatti salve alcune difformità in relazione alla destinazione d'uso delle due camere da letto piccole (le quali, in realtà, da progetto erano un ripostiglio e uno studiolo) in quanto sottodimensionate rispetto agli standard minimi del D.M. 10/7/1975 per le camere da letto. L'edificio condominiale in oggetto, in accordo con le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato zona R7 di iniziativa comunale, tipologia fabbricato di riferimento I2, è composto di un piano interrato, ove trovano sistemazione i garage, in assolvimento della L.122/89, e i locali tecnici e tre piani fuori terra, ognuno dei quali con due alloggi, per un'altezza totale di 9,90 m (inferiore a quella massima di 10,10 m). Il piano terrazzo, al terzo livello, da progetto era destinato a stenditoio comune, ma l'impresa, nell'atto di compravendita, lo ha riservato a se stessa. La copertura è a tetto riportato, con pendenza del 30%, con manto di tegole in laterizio; la volumetria di progetto è di mc 1458,88< volumetria realizzabile = 535 x 4mc/mq = mc 2140. Il progettista dichiarava di aver rispettato i distacchi dai confini e dai fabbricati adiacenti e, a dimostrazione di ciò, di aver redatto apposito elaborato allegato al progetto. Le aree esterne al piano terra, da progetto, erano destinate in parte a verde di pertinenza degli alloggi di tale livello, in parte a verde condominiale: anche in quest'ultimo caso, l'area a verde nell'atto di compravendita è rimasta in proprietà esclusiva del venditore.

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 145/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Latina (LT) - Via dei Gracchi n. 8/A, 04100		
Diritto reale:	Usufrutto Nuda proprietà	**Quota**	1/1 1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 4, Categoria A2, Graffato no - Fg. 137, Part. 2103, Sub. 9, Categoria C6, Graffato no	**Superficie**	127,80 mq
Stato conservativo:	L'immobile (vedasi ALL1) è, complessivamente, in buono stato di conservazione; è stata realizzata una chiusura con vetrate tipo VEPA sul balcone della cucina (con rimozione dell'infisso che dava accesso al balcone stesso: tale infisso pare sia ancora nella disponibilità dell'esecutato, ma riposto altrove). L'area garage (ALL1), complessivamente, appare ben tenuta, così come il garage e l'appartamento oggetto di esecuzione.		
Descrizione:	Trattasi di un unico lotto costituito da n. 2 unità immobiliari (al Catasto di **** Omissis **** : **** Omissis ****) site, rispettivamente, al piano primo e al p. seminterrato di un fabbricato condominiale e aventi destinazione residenziale - il sub 9 è un garage in autorimessa collettiva condominiale che ha il proprio accesso carrabile da via **** Omissis **** (si vedano gli ALL1 e ALL2). Circa il contesto generale nel quale trova luogo il lotto in trattazione, ci si trova in una zona residenziale della città di **** Omissis **** , non troppo distante dal centro cittadino, a circa 1,5 Km da piazza del Popolo (che è, per inciso, la piazza principale di **** Omissis ****) nella quale è ubicato anche il palazzo comunale: i servizi pubblici, pertanto, sono relativamente vicini. Alla data di redazione della presente perizia, il detto garage risulta essere non locato; i parcheggi in zona non sono carenti, ma si tratta di un quartiere in espansione, soggetto ad un recente Piano Particolareggiato di iniziativa comunale che sta consentendo numerosi interventi di sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione con incremento di volumetria; a oggi il quartiere è ancora piuttosto in evoluzione: troviamo edilizia ex abusiva e fabbricati nuovi, strade strette e non ultimate e altre, invece, più ampie e di collegamento.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato da: (vedasi ALL10) - nudo proprietario esecutato **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** ; - usufruttuario esecutato: **** Omissis **** nato a **** Omissis **** il **** Omissis **** C.F. **** Omissis **** . Inoltre, dal certificato contestuale di residenza e stato di famiglia (vedasi l'ALL10) risulta anche ivi residente la seguente persona: **** Omissis **** nata il **** Omissis **** in **** Omissis **** (**** Omissis ****), C.F. **** Omissis **** che, come dichiarato nel verbale allegato alla prima relazione di custodia, risulta essere coniuge del Sig. **** Omissis **** .		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca legale** derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01
  Iscritto a Latina il 04/02/2010
  Reg. gen. 2945 - Reg. part. 578
  Quota: 1/1 Per il diritto di Usufrutto
  Importo: € 87.523,42
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Capitale: € 43.761,71
  Data: 28/01/2010
  N° repertorio: 102030
  N° raccolta: 57
  Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6 vani Indirizzo **** Omissis **** N. civico - Immobile n. 2 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri Indirizzo **** Omissis **** N. civico -
- **IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE** derivante da RUOLO
  Iscritto a Latina il 05/10/2017
  Reg. gen. 22113 - Reg. part. 3439
  Quota: 1/1 Per il diritto di Usufrutto
  Importo: € 55.188,42
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Capitale: € 27.594,21
  Data: 29/09/2017
  N° repertorio: 2459
  N° raccolta: 5717
  Note: Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 6,0 vani Immobile n. 2 Comune E472 - LATINA (LT) Catasto FABBRICATI Sezione urbana - **** Omissis **** Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 31 metri quadri 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) COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 05776201600001422000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 12052016 NUMERO DI RUOLO: 150003, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: RC4 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 03122010 NUMERO DI RUOLO: 450038, ANNO DEL RUOLO: 2009, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 19022009 NUMERO DI RUOLO: 300056, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: R31 , TIPO UFFICIO: U, DATA ESECUTORIETA: 23022010 NUMERO DI RUOLO: 250278, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 25102011 NUMERO DI RUOLO: 550200, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TJK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08042011 NUMERO DI RUOLO: 550104, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022011 NUMERO DI RUOLO: 550156, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TTK , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 22022012 NUMERO DI RUOLO: 1710, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 18122009 NUMERO DI RUOLO:

1390, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 26112010 NUMERO DI RUOLO: 2284, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19012012 NUMERO DI RUOLO: 841, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 4070, CODICE UFFICIO: 1TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 14112012 NUMERO DI RUOLO: 4892, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 4071, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 19082013 NUMERO DI RUOLO: 453, ANNO DEL RUOLO: 2014, CODICE ENTE: 4129, CODICE UFFICIO: 5 , TIPO UFFICIO: F, DATA ESECUTORIETA: 14112013 NUMERO DI RUOLO: 2286, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 26012010 NUMERO DI RUOLO: 1491, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 1744, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 1745, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 27122011 NUMERO DI RUOLO: 3056, ANNO DEL RUOLO: 2012, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 05042012 NUMERO DI RUOLO: 3777, ANNO DEL RUOLO: 2013, CODICE ENTE: 17288, CODICE UFFICIO: 1 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 17052013 NUMERO DI RUOLO: 3380, ANNO DEL RUOLO: 2010, CODICE ENTE: 18007, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 21052010 NUMERO DI RUOLO: 2826, ANNO DEL RUOLO: 2011, CODICE ENTE: 18007, CODICE UFFICIO: , TIPO UFFICIO: , DATA ESECUTORIETA: 02032011

Annotazioni a iscrizioni

- **FRAZIONAMENTO IN QUOTA**
  Iscritto a Latina il 07/04/2008
  Reg. gen. 9552 - Reg. part. 2048
  Quota: 1/1
  A favore di **** Omissis ****
  Contro **** Omissis ****
  Formalità a carico della procedura
  Note: DIVISIONE DEL FINANZIAMENTO. FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA. LA BANCA, COME SOPRA RAPPRESENTATA, PRESTA, IN ORDINE AL MUTUO IPOTECARIO CITATO NELLE PREMESSE, OGNI PIU' AMPIO ED INCONDIZIONATO ASSENSO AFFINCHE', AD ISTANZA DI CHIUNQUE E CON ESONERO PER IL COMPETENTE SIGNOR CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI, A MARGINE DELL'IPOTECA ISCRITTA A FAVORE DELLA BANCA IN DATA 8.05.2007 AI NN. 18.498/6.823 VENGANO ESEGUITE LE ANNOTAZIONI IDONEE A FAR CONSTARE, AI SENSI DELLARTICOLO 39 DEL TESTO UNICO BANCARIO, L'ASSENSO DELLA BANCA A CHE IL FINANZIAMENTO SIA SUDDIVISO NELLE N. 5 (CINQUE) QUOTE INDICATE IN CALCE AL PRESENTE ATTO, CIASCUNA DELLE QUALI, PER IL SUO IMPORTO IN CAPITALE ED ACCESSORI IN PROPORZIONE, RIMARRA' GARANTITA SOLTANTO DAI CESPITI RISPETTIVAMENTE DESCRITTI, VERIFICANDOSI DI CONSEGUENZA PER OGNI QUOTA, A SENSI DELLART. 2872 COD. CIV., RIDUZIONE DI SOMMA E RESTRIZIONE DI GARANZIA RISPETTO ALLA SOMMA DEI BENI DI CUI ALLA CITATA IPOTECA. SI DICHIARA CHE IL CREDITO E' RITENUTO SUFFICIENTEMENTE CAUTELATO ANCHE DOPO L'AVVENUTA MODIFICAZIONE/INTEGRAZIONE DI CUI AL PRESENTE ATTO. DISPOSIZIONI CONCLUSIVE LE IMPOSTE, LE TASSE E LE SPESE TUTTE, ANCHE NOTARILI, CONNESSE E CONSEGUENTI ALLA STIPULAZIONE DEL PRESENTE ATTO SONO INTERAMENTE ED ESCLUSIVAMENTE A CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA. PER QUANTO RIGUARDA IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO DEL PRESENTE CONTRATTO NONCHE' DEGLI ATTI E FORMALITA' INERENTI SI RICHIAMANO LE DISPOSIZIONI DI CUI AL TITOLO IV DEL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. PER QUANTO QUI NON ESPRESSAMENTE PREVISTO, LE PARTI RINVIANO AL CONTRATTO E ALLE DISPOSIZIONI DI LEGGE TEMPO PER TEMPO APPLICABILI. ELENCO DEI LOTTI NEI QUALI VIENE FRAZIONATO IL FINANZIAMENTO E LA RELATIVA

IPOTECA. - 1 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186230 DI EURO 110.000,00 (CENTODIECIMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 187.000,00 (CENTOOTTANTASETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: - **** Omissis ****CATEGORIA C/6, CLASSE 2; IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 30 ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 360 RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,64% (CINQUE VIRGOLA SESSANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 30Y/6M LETTERA+0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO", SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI EINALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 2 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186231 DI EURO 148.200,00 (CENTOQUARANTOTTOMILA DUECENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 251.940,00 (DUECENTOCINQUANTUNOMILA NOVECENTOQUARANTA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA:**** Omissis **** IL MUTUO, COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 20 (VENTI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ GIUGNO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.12.2007 E SCADRA' IL 1.06.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 40 (QUARANTA) RATE SEMESTRALI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE EURIBOR 1+0,90%, (EURO INTERBANK OFFERED RATE SU BASE 360 - 1 MESE RELATIVI AL MESE PRECEDENTE LA DATA DI REVISIONE, RILEVATI DAL COMITATO DI GESTIONE DELLEURIBOR O, IN MANCANZA, DA ALTRA QUALIFICATA FONTE DI EQUIPOLLENTE UFFICIALITA', PIU' UNO SPREAD DELL0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4 DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO", CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 3 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186232 DI EURO 144.000,00 (CENTOQUARANTAQUATTROMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 244.800,00 (DUECENTOQUARANTAQUATTROMILA OTTOCENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: - **** Omissis **** IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 20 (VENTI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 240 (DUECENTOQUARANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,63% (CINQUE VIRGOLA SESSANTATRE PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 20Y/6M LETTERA+0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E

TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 4 QUOTA DI MUTUO N. 168/1186233 DI EURO 140.000,00 (CENTOQUARANTAMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 238.000,00 (DUECENTOTRENTOTTOMILA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA: **** Omissis **** IL MUTUO COSI' IDENTIFICATO AVRA' DURATA PARI A 15 (QUINDICI) ANNI, A PARTIRE DAL 1^ LUGLIO 2008 (LA PRIMA RATA DECORRERA' DAL 1.06.2008 E SCADRA' IL 1.07.2008) VERRA' RIMBORSATO IN 180 (CENTOOTTANTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, AL TASSO DINTERESSE FISSO DEL 5,54% (CINQUE VIRGOLA CINQUANTAQUATTRO PER CENTO) ANNUO NOMINALE (IRS 15Y/6M LETTERA +0,90%, INTEREST RATE SWAP RILEVATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" DEL 26.02.2008 PIU' UNO SPREAD DELLO 0,90%). IN RELAZIONE ALLARTICOLO 4) DEL "CONTRATTO" SI CONVIENE CHE IL RATEO DI INTERESSI DOVUTO PER IL CASO DI RIDUZIONE O ESTINZIONE ANTICIPATA, SARA' CALCOLATO AL TASSO VIGENTE NEL MESE IN CUI AVVIENE LA RESTITUZIONE, SECONDO IL PARAMETRO QUI INDICATO. QUANTO AL COMPENSO PER ANTICIPATA ESTINZIONE, NON SARA' DOVUTA ALLA BANCA ALCUNA PENALE NE' PRESTAZIONE, AI SENSI DELLART. 7 DELLA LEGGE N. 40 DEL 2 APRILE 2007. RESTANO FERMI E INALTERATI TUTTI GLI ALTRI PATTI E CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE FISSATE NEL "CONTRATTO" CHE QUI S'INTENDONO RICHIAMATE E TRASCRITTE E FACENTI PARTE INTEGRANTE DELLA PRESENTE, CON ESCLUSIONE DI QUALSIASI EFFETTO NOVATIVO RELATIVAMENTE AL "CONTRATTO" STESSO ED ALLE GARANZIE CHE LO ASSISTONO. - 5 QUOTA DI MUTUO N. 168/1158872 DI EURO 87.800,00 (OTTANTASETTEMILA OTTOCENTO VIRGOLA ZERO ZERO) DI CAPITALE ORIGINARIO GARANTITA, FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 149.260,00 (CENTOQUARANTANOVEMILA DUECENTOSESSANTA VIRGOLA ZERO ZERO) DALLA UNITA' IMMOBILIARE COSI' CENSITA:**** Omissis **** SI RICONFERMA CHE TUTTE LE SPESE, TASSE IMPOSTE ED ONERI ANCHE DI NATURA TRIBUTARIA INERENTI E/O CONSEGUENTI AL PRESENTE ATTO SONO AD ESCLUSIVO CARICO DELLA PARTE MUTUATARIA.