TRIBUNALE ORDINARIO DI MACERATA

SEZIONE CIVILE

Ufficio esecuzioni immobiliari

R.G.E. 13/2025

GIUDICE DOTT.SSA FILOMENA DI GENNARO

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

## QUADRO RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE PERITALE

Trascrizione atto pignoramento:
- TRASCRIZIONE del 04/02/2025
- Registro Particolare 1217
- Registro Generale 1594
- Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025
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 Civitanova Marche (MC) in via Andrea Doria n. 33/A catastalmente contraddistinte al Catasto Fabbricati Sezione urbana 1 Foglio 5 particella 1613 sub 13 e sub 14;

**Destinazione:** trattasi di civile abitazione (sub 13) e garage con cantina e bagno (sub 14);

**Dati catastali:**
**a)** unità immobiliare destinata a civile abitazione:
Dati identificativi: Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) (MC)
Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 13
Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770B) (MC)
Foglio 5 Particella 1613
Classamento:
Rendita: Euro 948,99
Zona censuaria 1
Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani
Indirizzo: VIA ANDREA DORIA Piano 2
Dati di superficie: Totale: 169 m2 - Totale escluse aree scoperte: 154 m2
Intestati catastali
1. [redacted] il [redacted]
Diritto di: Proprieta' per 1/1;



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**b)** unità immobiliare destinata a garage, cantina

Dati identificativi: Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) (MC)

Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 14

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770B) (MC)

Foglio 5 Particella 1613

Classamento:

Rendita: Euro 263,70

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 111 m2

Indirizzo: VIA ANDREA DORIA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 110 m2

Intestati catastali

1. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

**Comune di ubicazione e indirizzo:** Comune di Civitanova Marche (MC) Via Andrea Doria n. 33/A;

**VALORE MERCATO: € 840.000,00 (ottocentoquarantamila/00)**

**BASE D'ASTA: € 756.000,00 (settecentocinquantaseimila/00)**

**SINTESI ACCERTAMENTI**

**Corrispondenza quota colpita e quota posseduta:** corrisponde;

**Comproprietari non esecutati:** non sussistono comproprietari non esecutati;

**Documentazione ex art. 567 c.p.c.:** presenta delle incongruenze, descritte nell'apposito paragrafo;

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

**Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri:** sussiste un diritto di godimento sull'unità immobiliare distinta al foglio n. 5 particella n. 1613 sub 13 derivante da atto giudiziario di



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

assegnazione in godimento della casa familiare *a favore* della sig.ra [redacted] a [redacted] *contro* il sig. [redacted] - TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/2021.

L'atto giudiziario relativo all'**assegnazione** in godimento della casa familiare è successivo **all**'ISCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013 di IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO **Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 3,588% Tasso interesse semestrale** - Interessi - Spese - **Totale € 468.000,00** - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*A favore*

Soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) - Codice fiscale 00208740266 Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA (TV) - PIAZZA G.B. DALL'ARMI, 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] Nato il [redacted] a [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**Sussistenza iscrizioni e trascrizioni:** le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.

L'assegnazione in godimento della casa familiare sopra indicata (TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/202), trascritta dopo l'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito sopra indicata (Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013) non si ritiene opponibile.

**Stato di occupazione:** l'abitazione risulta occupata dal nucleo famigliare dell'esecutato, cioè dalla moglie separata dell'esecutato, [redacted] e dai tre figli minori



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

dell'esecutato [redacted], e i [redacted] in forza dell'assegnazione in godimento della casa coniugale di cui al succitato atto giudiziario.
La sig.ra [redacted] ha dichiarato che il sig. [redacted] (l'esecutato) non risiede nell'immobile e che sporadicamente presso l'immobile vive anche la madre della sig.ra [redacted].

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 destinata a civile abitazione ubicata al piano secondo dell'edificio sito nel Comune di Civitanova Marche in Via Andrea Doria n. 33/A, catastalmente distinta al foglio n. 5 particella n. 1613 sub 13. Consistenza catastale: 7,5 vani. Confini: parti comuni e prospetto su Via Doria;
**b)** unità immobiliare destinata a garage/cantina ubicata al piano seminterrato dell'edificio sito nel Comune di Civitanova Marche in Via Andrea Doria n. 33/A catastalmente distinta al foglio n. 5 particella n. 1613 sub 14. Consistenza catastale mq 111. Confini: altra proprietà e parti comuni da più lati.

Le unità immobiliari risultano censite al catasto come di seguito:
**a)** unità immobiliare destinata a civile abitazione:
Dati identificativi: Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) (MC)
Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 13



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Classamento:

Rendita: Euro 948,99

Zona censuaria 1,

Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani

Indirizzo: VIA ANDREA DORIA Piano 2

Dati di superficie: Totale: 169 m2 - Totale escluse aree scoperte: 154 m2

Intestati catastali

1. [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1

**b)** unità immobiliare destinata a garage, catina

Dati identificativi: Comune di CIVITANOVA MARCHE (C770) (MC)

Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 14

Classamento:

Rendita: Euro 263,70

Zona censuaria 1,

Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 111 m2

Indirizzo: VIA ANDREA DORIA Piano S1

Dati di superficie: Totale: 110 m2

Intestati catastali

1. [redacted] nato a [redacted]

Diritto di: Proprieta' per 1/1;

Per una maggiore chiarezza si riportano le planimetrie catastali delle unità immobiliari:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Data: 11/09/2025 - n. T79085 - Richiedente: MRNMRC74P08H211D

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Macerata

Dichiarazione protocollo n. MC0101582del 05/12/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitanova Marche

Via Andrea Doria civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: 1
Foglio: 5
Particella: 1613
Subalterno: 13

Compilata da:
[redacted]
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Macerata N. 826

Scheda n. 1 Scala 1: 200

P.2




Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2025 - n. T79085 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2025 - Comune di CIVITANOVA MARCHE(C770) - < Sez. urbana 001 - Foglio 5 - Particella 1613 - Subalterno 13 >
VIA ANDREA DORIA Piano 2

*Planimetria catastale foglio 5 particella 1613 sub 13*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Data: 11/09/2025 - n. T79088 - Richiedente: MFRNMR74P08H211D

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

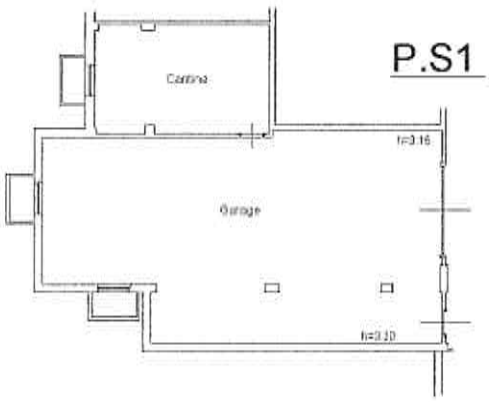
Dichiarazione protocollo n. MC0025237del 28/03/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Civitanova Marche

Via Doria civ.

| Identificativi Catastali: | Compilata da: [redacted] |
|---|---|
| Sezione: 1 | Iscritto all'albo: Geometri |
| Foglio: 5 | |
| Particella: 1613 | Prov. Macerata N. 00826 |
| Subalterno: 14 | |

Scheda n. 1 Scala 1:200




Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2025 - Comune di CIVITANOVA MARCHE(C770) - < Sez. urbana 001 - Foglio 5 - Particella 1613 - Subalterno 14 >
VIA ANDREA DORIA Piano S1

Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2025 - n. T79088 - Richiedente: [redacted]

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

*Planimetria catastale foglio 5 particella 1613 sub 14*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Lo stato rilevato in occasione del sopralluogo del 17.09.2025 non è conforme con le planimetrie catastali depositate presso il catasto, in quanto sono state rilevate delle difformità quali: al piano seminterrato la presenza di un servizio igienico sul lato opposto dell'ingresso al garage, al piano secondo la "pergola" posta nell'ampio balcone presenta una copertura fissa in pannelli, non aperta quindi nella parte superiore. Si dovrà pertanto procedere all'aggiornamento catastale.

Si allegano visure catastali, planimetrie catastali e mappa catastale - **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 04/02/2025 - Registro Particolare 1217 - Registro Generale 1594 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025 entrambi gli immobili risultavano di proprietà del sig. [redacted] il Diritto di: Proprieta' per 1/1.

**2) Cronistoria del ventennio e primo atto tra vivi:**

La cronistoria del ventennio precedente risulta la seguente:

**a)** unità immobiliare destinata a civile abitazione - Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 13:

**1)** TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 11470 Registro Generale 16123
Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L - Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101651/23154 del 23/12/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
*A favore:*
Soggetto n. 1: [redacted]



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro:*

Soggetto n. 1: [redacted] - Sede [redacted])

[redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

**2)** ISCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

**Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 3,588% Tasso interesse semestrale** - Interessi - Spese - **Totale € 468.000,00** - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*A favore*

Soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) - Codice fiscale 00208740266 Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA (TV) - PIAZZA G.B. DALL'ARMI, 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

[redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Note:

L'APERTURA DI CREDITO DECORRERA' DA OGGI E SCADRA' IL 23 DICEMBRE 2018 SALVI I CASI DI RECESSO PREVISTI DALLA LEGGE. IL FINANZIAMENTO AVRA' COMUNQUE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 MESI ED UN GIORNO A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. ALLA SCADENZA IL CONTRATTO E' PROROGABILE, SU CONCORDE VOLONTA' DELLE PARTI, E SEMPRE CHE LA RICHIESTA, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R, PERVENGA DALLA PARTE CORRENTISTA ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELL'APERTURA DI CREDITO. LA PROROGA DEL CONTRATTO DOVRA' ESSERE FORMALIZZATA CON ATTO PUBBLICO. ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, COME PURE NEI CASI DI RECESSO, SI PROCEDERA' ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DELL'APERTURA DI CREDITO, PREVIA LIQUIDAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO, PER CAPITALE, INTERESSI, ED OGNI ALTRO ACCESSORIO. LA PARTE CORRENTISTA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DEL DEBITO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA CHIUSURA DEL CONTO. LA PARTE CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLE SOMME A DEBITO L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,588%, PARI A 3,250 PUNTI IN PIU' DELL' EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,338%). DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIA' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6/360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11,00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. CONTEGGIO INTERESSI: ANNO CIVILE DIVISORE 365. GLI INTERESSI SIA ATTIVI CHE PASSIVI, LE COMMISSIONI E LE SPESE SARANNO LIQUIDATI E CONTABILIZZATI IN CONTO ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO; IL SALDO RISULTANTE DALLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. IL SALDO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO, PRODUCE INTERESSI NELLA MISURA PATTUITA E SUGLI STESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE CORRENTISTA NON E' TENUTA A CORRISPONDERE LA COMMISSIONE DI MASSIMO SCOPERTO. A GARANZIA DEL CAPITALE FINANZIATO DI EURO 260.000,00 (DUECENTOSESSANTAMILA/00) E DI ALTRI EURO 208.000,00 (DUECENTOTTOMILA/00) PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL SAGGIO CONTRATTUALE, PER



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

EVENTUALI SPESE DI RISCOSSIONE OLTRE A QUELLE PRIVILEGIATE. INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA. COSI' PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 468.000,00. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3^, DEL T.U.B. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE EVENTUALMENTE PREVISTE ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO.
LA PARTE CORRENTISTA E GARANTE REALE ELEGGE DOMICILIO ALL'INDIRIZZO DENUNCIATO IN PREMESSA, OVVERO, IN CASO DI NON REPERIBILITA', PRESSO LA CASA MUNICIPALE DEL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA RESTA AUTORIZZATA A NOTIFICARE, OVE OCCORRA E RIMOSSA OGNI POSSIBILE ECCEZIONE, IL PRESENTE ATTO QUALE TITOLO ESECUTIVO, IL PRECETTO, IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ED OGNI SUCCESSIVO ATTO DI PROCEDURA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DI MONTEBELLUNA. IL FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE EVENTUALMENTE ORIGINATE DA QUESTO ATTO E DAI RAPPORTI AD ESSO CONSEGUENTI SARA' QUELLO DI TREVISO, SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ART.21 E 26 C.P. C.
Documenti successivi correlati:

1.ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2019 Servizio di P.I. di MACERATA - Registro particolare n. 26 Registro generale n. 146 – RETTIFICA;

**3)** ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 399 Registro Generale 3046 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 105420/25261 del 29/02/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale € 170.000,00 Tasso interesse annuo 4% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 255.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 37 mesi 1 giorni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO Sede FERMO (AP) - Codice fiscale 01850330448 Domicilio ipotecario eletto FERMO – VIALE TRENTO, 72

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

[redacted]

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)
VENIVA CONCESSO UN FINANZIAMENTO NELLA FORMA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELLA DURATA MASSIMA DI MESI 37 E GIORNI 1. SULLE SOMME A DEBITO DELLA PARTE CORRENTISTA SARA' CORRISPOSTO ALLA BANCA UN TASSO IN RAGIONE DI 3,95 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO BCE, COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DEL TITOLO. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN FERMO, VIALE TRENTO N. 72, ANCHE AI FINI IPOTECARI; QUANTO ALLA PARTE CORRENTISTA IN CIVITANOVA MARCHE IN VIA ANDREA DORIA N. 33/A;

**4)** TRASCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 8562 Registro Generale 11595 Presentazione n. 5 del 12/10/2017 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 9606 del 29/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente: [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted]

*Contro*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Soggetto n. 1: [redacted] - Per il diritto di ABITAZIONE

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

L'IMMOBILE E' STATO ACQUISTATO DAL SIGN. [redacted] CON ATTO NOTAIO MORETTI ANTONIO DEL 23/12/2013 REP. 101651 RACC. 23154 E RISULTA TRASCRITTO CON R.P. 11470 - R.G. 16123 DEL 24.12.2013;

**5)** TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 10477 Registro Generale 14253 Presentazione n. 34 del 11/12/2018 - ATTO NOTARILE PUBBLICO Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 109619/27661 del 04/12/2018

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] ROMANIA (EE) Sesso F Codice fiscale [redacted] - Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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

**6)** TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 25/2020 del 12/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted] ROMANIA (EE) Sesso F Codice fiscale [redacted] - Per il diritto di -

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] - Per il diritto di -

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

L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B E' PERVENUTIO AL SIGNOR [redacted] CON ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOT. ANTONIO MORETTI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 23/12/2 013 REPERTORIO N. 101651 RACC.23154, TRASCRITTO A MACERATA IL 24 DICEM BRE 2013 AL REG. GEN.16123/REG. PART.11470;

**7)** ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 12285

Presentazione n. 6 del 09/08/2021 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 630 del 23/07/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**Capitale € 60.253,76** Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale - Interessi - **Spese € 14.746,24**

**Totale € 75.000,00 Presenza di condizione risolutiva** - Durata -

Richiedente BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO Codice fiscale 00096910443 Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 45

*A favore*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Soggetto n. 1: BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 00096910443 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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 BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA MARIO CARUCCI N.131, AGISCE QUALE MANDATARIA E QUINDI IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE A RIPATRANSONE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 45, GIUSTA PROCURA A ROGITO NOTAIO ALBINO FARINA IN DATA 4.2.2021, REP.N.120358/22888:

**8)** ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1518 Presentazione n. 2 del 02/02/2023

Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 92/2018 del 03/12/2018

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 03/12/2018 Numero di repertorio 92/2018

Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 02478610583 Sede ROMA (RM)

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO Capitale € 46.756,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese - Totale € 93.512,00 Presenza di condizione risolutiva – Durata – Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1: [redacted]

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)
INGIUNZIONE FISCALE PROT. 92 RIF PARTITA NUMERO 13678809 - DATA EMISSIONE 03/12/2018 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DATA 12/01/2019 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 46.756,00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DIVENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA:

**9)** ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 126 Registro Generale 1519 Presentazione n. 3 del 02/02/2023

Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 298/2021 del 12/10/2021

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO - ATTO AMMINISTRATIVO del 12/10/2021 Numero di repertorio 298/2021

Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 02478610583 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO

**Capitale € 45.508,00** Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- **Totale €** 91.016,00 Presenza di condizione risolutiva– Durata -

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n.1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)

INGIUNZIONE FISCALE PROT. 298 RIF PARTITA NUMERO 18927959 - DATA EMISSIONE 12/10/2021 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DATA 28/12/2021 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 45.508,00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DI VENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA;

**10)** ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14482 Presentazione n. 70 del 10/10/2024 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1318/6324 del 07/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

**Capitale € 289.703,00** Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- **Totale €** 579.406,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente- Presenza di condizione risolutiva- Durata-

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002 Indirizzo VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

*A favore*

Soggetto n. 1: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002 Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06376202300000021000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 25102023 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000383/2010, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 11072015 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000016/2009, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 19062014 NUMERO DI RUOLO: 122, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQJ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01042022 NUMERO DI RUOLO: 250076, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022017 NUMERO DI RUOLO: 250143, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 250239, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 250169, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08102018 NUMERO DI RUOLO: 250106, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27042021 NUMERO DI RUOLO: 250149, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18062021 NUMERO DI RUOLO: 250204, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082022 NUMERO DI RUOLO: 1502, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15052020.:

**11)** TRASCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 1594

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I LORO DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSIONI;

**b)** unità immobiliare destinata a garage, cantina - Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 14:

**1)** TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 11470 Registro Generale 16123

Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L - Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101651/23154 del 23/12/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

*A favore:*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro:*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

**2)** ISCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

**Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 3,588%** Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale **€ 468.000,00** - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*A favore*

Soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) - Codice fiscale 00208740266

Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA (TV) - PIAZZA G.B. DALL'ARMI, 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Note:

L'APERTURA DI CREDITO DECORRERA' DA OGGI E SCADRA' IL 23 DICEMBRE 2018 SALVI I CASI DI RECESSO PREVISTI DALLA LEGGE. IL FINANZIAMENTO AVRA' COMUNQUE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 MESI ED UN GIORNO A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. ALLA SCADENZA IL CONTRATTO E' PROROGABILE, SU CONCORDE VOLONTA' DELLE PARTI, E SEMPRE CHE LA RICHIESTA, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R, PERVENGA DALLA PARTE CORRENTISTA ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELL'APERTURA DI CREDITO. LA PROROGA DEL CONTRATTO DOVRA' ESSERE FORMALIZZATA CON ATTO PUBBLICO. ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, COME PURE NEI CASI DI RECESSO, SI PROCEDERA' ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DELL'APERTURA DI CREDITO, PREVIA LIQUIDAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO, PER CAPITALE, INTERESSI, ED OGNI ALTRO ACCESSORIO. LA PARTE CORRENTISTA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DEL DEBITO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA CHIUSURA DEL CONTO. LA PARTE CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLE SOMME A DEBITO L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,588%, PARI A 3,250 PUNTI IN PIU' DELL' EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO " IL SOLE 24 ORE". L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,338%). DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIA' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6/360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11,00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. CONTEGGIO INTERESSI: ANNO CIVILE DIVISORE 365. GLI INTERESSI SIA ATTIVI CHE PASSIVI, LE COMMISSIONI E LE SPESE SARANNO LIQUIDATI E CONTABILIZZATI IN CONTO ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO; IL SALDO RISULTANTE DALLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. IL SALDO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO, PRODUCE INTERESSI NELLA MISURA PATTUITA E SUGLI STESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE CORRENTISTA NON E' TENUTA A CORRISPONDERE LA COMMISSIONE DI MASSIMO SCOPERTO. A GARANZIA DEL CAPITALE FINANZIATO DI EURO 260.000, 00 (DUECENTOSESSANTAMILA/00) E DI ALTRI EURO 208.000,00 (DUECENTOTTOMILA/00) PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL SAGGIO CONTRATTUALE, PER EVENTUALI SPESE DI RISCOSSIONE OLTRE A QUELLE PRIVILEGIATE, INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA, COSI' PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 468.000,00. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3^, DEL T.U.B. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE EVENTUALMENTE PREVISTE ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO.

LA PARTE CORRENTISTA E GARANTE REALE ELEGGE DOMICILIO ALL'INDIRIZZO DENUNCIATO IN PREMESSA, OVVERO, IN CASO DI NON REPERIBILITA', PRESSO LA CASA MUNICIPALE DEL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA RESTA AUTORIZZATA A NOTIFICARE, OVE OCCORRA E RIMOSSA OGNI POSSIBILE ECCEZIONE, IL PRESENTE ATTO QUALE TITOLO ESECUTIVO, IL PRECETTO, IL



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ED OGNI SUCCESSIVO ATTO DI PROCEDURA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DI MONTEBELLUNA. IL FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE EVENTUALMENTE ORIGINATE DA QUESTO ATTO E DAI RAPPORTI AD ESSO
CONSEGUENTI SARA' QUELLO DI TREVISO, SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ART.21 E 26 C.P. C:
Documenti successivi correlati:

1.ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2019 Servizio di P.I. di MACERATA - Registro particolare n. 26 Registro generale n. 146 - RETTIFICA

**3)** ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 399 Registro Generale 3046 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 105420/25261 del 29/02/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale **€ 170.000,00 Tasso interesse annuo** 4% Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- **Totale € 255.000,00** - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 37 mesi 1 giorni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO Sede FERMO (AP) - Codice fiscale 01850330448 Domicilio ipotecario eletto FERMO – VIALE TRENTO, 72

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
VENIVA CONCESSO UN FINANZIAMENTO NELLA FORMA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELLA DURATA MASSIMA DI MESI 37 E GIORNI 1. SULLE SOMME A DEBITO DELLA PARTE CORRENTISTA SARA' CORRISPOSTO ALLA BANCA UN TASSO IN RAGIONE DI 3,95 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO BCE, COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DEL TITOLO. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN FERMO, VIALE TRENTO N. 72, ANCHE AI FINI IPOTECARI; QUANTO ALLA PARTE CORRENTISTA IN CIVITANOVA MARCHE IN VIA ANDREA DORIA N. 33/A;

**4)** ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 12285

Presentazione n. 6 del 09/08/2021 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 630 del 23/07/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**Capitale € 60.253,76** Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- **Spese € 14.746,24 Totale € 75.000,00 Presenza di condizione risolutiva** - Durata -

Richiedente BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO Codice fiscale 00096910443 Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE II N.45

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 00096910443 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Soggetto n. 1: [redacted]

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 BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA MARIO CARUCCI N.131, AGISCE QUALE MANDATARIA E QUINDI IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE A RIPATRANSONE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N.45, GIUSTA PROCURA A ROGITO NOTAIO ALBINO FARINA IN DATA 4.2.2021, REP.N.120358/22888;

**5)** ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14482 Presentazione n. 70 del 10/10/2024 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1318/6324 del 07/10/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Capitale € 289.703,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 579.406,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente- Presenza di condizione risolutiva- Durata-

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002 Indirizzo VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

*A favore*

Soggetto n. 1: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06376202300000021000. DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 25102023 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000383/2010, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 11072015 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000016/2009, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: I, DATA ESECUTORIETA: 19062014 NUMERO DI RUOLO: 122, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQJ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01042022 NUMERO DI RUOLO: 250076, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022017 NUMERO DI RUOLO: 250143, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 250239, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 250169, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08102018 NUMERO DI RUOLO: 250106, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27042021 NUMERO DI RUOLO: 250149, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18062021 NUMERO DI RUOLO: 250204, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082022 NUMERO DI RUOLO: 1502, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15052020;



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**6)** TRASCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 1594

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

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

CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I LORO DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSIONI

Ante ventennio, il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato, era pervenuto alla parte venditrice con il seguente atto (vedi **Allegato n. 3**: nota di trascrizione relativa al primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al ventennio):

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Testa Antonio Codice fiscale TSTNTN38H11F749K notaio in Civitanova Marche del 13/03/2004 rep. 153419/15909, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata Registro generale n. 5058 - Registro particolare n. 3241 - Presentazione n. 36 del 29/03/2004

Immobili

Unità negoziale n. 1:

*Immobile n. 1* Gruppo graffati 1 Comune C770 - CIVITANOVA MARCHE (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana 1 Foglio 5 Particella 44 Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza 14 vani

Indirizzo VIA ANDREA DORIA N. civico -

*Immobile n. 2* Gruppo graffati 1 Comune C770 - CIVITANOVA MARCHE (MC)

Catasto FABBRICATI Sezione urbana 1 Foglio 5 Particella 325 Subalterno -

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO CIVILE Consistenza -

Indirizzo VIA ANDREA DORIA N. civico -

*Immobile n. 3* Comune C770 B - CIVITANOVA MARCHE (MC) PORTOCIVITANOVA

Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 749 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza 20 are

*Immobile n. 4* Comune C770 B - CIVITANOVA MARCHE (MC) PORTOCIVITANOVA

Catasto TERRENI Foglio 5 Particella 1206 Subalterno -

Natura T - TERRENO Consistenza -

Soggetti

*favore:*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Soggetto n. 1: [redacted]

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

*contro:*

Soggetto n. 1: [redacted]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

Soggetto n. 2: [redacted]

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

Soggetto n. 3: [redacted]

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

- Inoltre in data 10.02.2026 è stato comunicato il deposito intervento di I.C.A. - IMPOSTE COMUNALI AFFINI - S.P.A. per un credito di € 596.004.

**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. sono incongruenti rispetto quelli desunti dalla documentazione tratta dall'Agenzia delle Entrate in quanto le seguenti formalità riguardano il solo sub 13 (abitazione) mentre non riguardano il sub 14 (garage/cantina):

- TRASCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 8562 Registro Generale 11595 Presentazione n. 5 del 12/10/2017 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 9606 del 29/09/2017
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente: [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted]

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

L'IMMOBILE E' STATO ACQUISTATO DAL SIGN. [redacted] CON ATTO NOTAIO MORETTI ANTONIO DEL 23/12/2013 REP. 101651 RACC. 23154 E RISULTA TRASCRITTO CON R.P. 11470 - R.G. 16123 DEL 24.12.2013;

- TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 10477 Registro Generale 14253 Presentazione n. 34 del 11/12/2018 - ATTO NOTARIALE PUBBLICO Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 109619/27661 del 04/12/2018
ATTO TRA VIVI - RINUNZIA
*Contro*
Soggetto n. 1: [redacted] Per il diritto di ABITAZIONE
Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare ---

- TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/2021
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 25/2020 del 12/06/2020
ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
Richiedente [redacted]
*A favore*
Soggetto n. 1: [redacted] Per il diritto di -
*Contro*
Soggetto n. 1: [redacted] Per il diritto di -
Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B E' PERVENUTIO AL SIGNOR [redacted] CON ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOT. ANTONIO MORETTI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 23/12/2 013 REPERTORIO N. 101651 RACC.23154. TRASCRITTO A MACERATA IL 24 DICEM BRE 2013 AL REG. GEN.16123/REG. PART.11470;

- ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1518 Presentazione n. 2 del 02/02/2023
Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 92/2018 del 03/12/2018
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO
Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 03/12/2018 Numero di repertorio 92/2018 Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 024 786 10583 Sede ROMA (RM)
IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO Capitale € 46.756,00Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 93.512,00 Presenza di condizione risolutiva – Durata – Richiedente [redacted]



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*A favore*

Soggetto n. 1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1: [redacted]

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)
INGIUNZIONE FISCALE PROT. 92 RIF PARTITA NUMERO 13678809 - DATA EMISSIONE 03/12/2018 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DAT A 12/01/2019 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 46.756,00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DIVENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA;

- ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 126 Registro Generale 1519 Presentazione n. 3 del 02/02/2023

Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 298/2021 del 12/10/2021

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO - ATTO AMMINISTRATIVO del 12/10/2021 Numero di repertorio 298/2021

Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 02478610583 Sede ROMA (RM)

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO Capitale € 45.508,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 91.016,00 Presenza di condizione risolutiva – Durata -

Richiedente AVV[redacted]

*A favore*

Soggetto n.1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
INGIUNZIONE FISCALE PROT. 298 RIF PARTITA NUMERO 18927959 - DATA EMISSIONE 12/10/2021 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DATA 28/12/2021 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 45.508,00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DI VENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA;

**Precisazioni:**

Le unità immobiliari distinte nel NCEU al foglio 5 particella 1613 sub 13 e sub 14 edificate in forza dei seguenti titoli abilitativi:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*- Pratica Edilizia: PER-223-2008 – Permesso di costruire n. 123 del 03.09.2009 per "Realizzazione di un complesso edilizio residenziale composto da n. 6 fabbricati previa demolizione dei fabbricati esistenti" da erigersi in via Doria, pertinente l'area distinta all'agenzia del territorio al foglio n. 5 part.lle 44-1206-749-325;*
*- Pratica Edilizia: PER-132-2010 – Permesso di costruire n. 42 del 18.03.2011 per "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 123 del 03.09.2009 - PER-223-2008 – avente ad oggetto la costruzione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, di n. 4 fabbricati di civile abitazione siti in via Doria angolo via Enrico il Navigatore distinti catastalmente alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 1206, 749 e 44";*
*- Pratica Edilizia: XCASA-60-2011 – Permesso di costruire n. 52 del 13.03.2012 per "Variante al permesso di costruire n. 42 del 18.03.2011 – PER 132/2010 per la demolizione con ricostruzione ed ampliamento, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/09 e s.m.i., di due edifici siti in via Doria angolo via Enrico il Navigatore, catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 779, 1206";*
*- Pratica Edilizia: XCASA-10-2013 – Permesso di costruire n. 97 del 09.07.2013 per "Rinnovo e Variante al permesso di costruire n. 52 del 13.03.2012 – XCASA-60-2011 relativo alla costruzione di quattro palazzine residenziali, nonchè demolizione di due edifici esistenti con ampliamento, ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i., e con realizzazione di due pergolati, ai sensi del Regolamento Comunale ex D.C.C. n. 30 del 07.05.2008 su edificio sito in via Doria - via Enrico il Navigatore, catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 779, 1206";*
*- SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 468/13 del 02.12.2013 prot. n. 53210 "Modifiche interne per suddivisione soggiorno per realizzazione cucina sub 13 e modifica locale cucina per demolizione divisorio sub 41" sul fabbricato sito in via Doria angolo via Enrico il Navigatore catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lla n. 1613 sub 13 e sub 41;*
sono state alla fine lavori accatastate dall'"[redacted]" con sede in [redacted] Proprietà per 1/1 con COSTITUZIONE del 28/03/2013 Pratica n. MC0025237 in atti dal 28/03/2013 COSTITUZIONE (n. 525.1/2013).

Si allega l'atto di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato - **Allegato n. 2 –** e la nota di trascrizione relativa al primo titolo di acquisto per atto tra vivi anteriore al suddetto ventennio - **Allegato n. 3** - .

**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:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**1) Diritti reali e di godimento:**

Sussiste sull'unità immobiliare catastalmente individuata al foglio 5 particella 1613 sub 13 (abitazione) un diritto di assegnazione in godimento della casa familiare in virtù del seguente atto giudiziario:

TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 25/2020 del 12/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted]

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] il diritto di –;

**2) Limitazioni di natura condominiale:**

Non ci sono limitazioni di carattere condominiale;

**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:**

Lo studio [redacted], in qualità di amministratore del condominio, a seguito di richiesta della sottoscritta via PEC in data 22.11.2025 ha fatto prevenire in data 05.02.2026 via PEC una comunicazione ed alcuna documentazione relativa al condominio - **Allegato n. 4** -.

Da quanto prodotto risulta che non ci sono spese straordinarie; inviano *ultimo Bilancio Consuntivo 2024 e Preventivo 2025 e Estratto conto Anno 2025 del medesimo, precisando che la cifra ancora da saldare della Rata Saldi Anni Precedenti, riguarda la*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*competenza dell'Anno 2024, manca il conguaglio dell'Anno 2025 e preventivo dell'Anno 2026.*

Da detta documentazione risultano scadute rate pari a € 2.360,01.

Risulta inoltre che le spese fisse dell'Anno si aggirano intorno ad € 1.920,00 e non hanno avviato procedimenti giudiziari;

**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:**

Non sussistono limitazioni di natura urbanistica;

**6) Formalità pregiudizievoli da cancellare:**

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

**a)** unità immobiliare destinata a civile abitazione - Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 13:

**1)** TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 11470 Registro Generale 16123
Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L - Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101651/23154 del 23/12/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
*A favore:*
Soggetto n. 1: [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
*Contro:*
Soggetto n. 1: [redacted]
Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1;

**2)** ISCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 3,588% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 468.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*A favore*

Soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) - Codice fiscale 00208740266

Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA (TV) - PIAZZA G.B. DALL'ARMI, 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Note:

L'APERTURA DI CREDITO DECORRERA' DA OGGI E SCADRA' IL 23 DICEMBRE 2018 SALVI I CASI DI RECESSO PREVISTI DALLA LEGGE. IL FINANZIAMENTO AVRA' COMUNQUE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 MESI ED UN GIORNO A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. ALLA SCADENZA IL CONTRATTO E' PROROGABILE, SU CONCORDE VOLONTA' DELLE PARTI, E SEMPRE CHE LA RICHIESTA, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R, PERVENGA DALLA PARTE CORRENTISTA ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELL'APERTURA DI CREDITO. LA PROROGA DEL CONTRATTO DOVRA' ESSERE FORMALIZZATA CON ATTO PUBBLICO. ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, COME PURE NEI CASI DI RECESSO, SI PROCEDERA' ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DELL'APERTURA DI CREDITO, PREVIA LIQUIDAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO, PER CAPITALE, INTERESSI, ED OGNI ALTRO ACCESSORIO. LA PARTE CORRENTISTA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DEL DEBITO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA CHIUSURA DEL CONTO. LA PARTE CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLE SOMME A DEBITO L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,588%, PARI A 3,250 PUNTI IN PIU' DELL' EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,338%). DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE; L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIA' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6/360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11.00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. CONTEGGIO INTERESSI: ANNO CIVILE DIVISORE 365. GLI INTERESSI SIA ATTIVI CHE PASSIVI, LE COMMISSIONI E LE SPESE SARANNO LIQUIDATI E CONTABILIZZATI IN CONTO ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO; IL SALDO RISULTANTE DALLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. IL SALDO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO, PRODUCE INTERESSI NELLA MISURA PATTUITA E SUGLI STESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE CORRENTISTA NON E' TENUTA A CORRISPONDERE LA COMMISSIONE DI MASSIMO SCOPERTO. A GARANZIA DEL CAPITALE FINANZIATO DI EURO 260.000,00 (DUECENTOSESSANTAMILA/00) E DI ALTRI EURO 208.000,00 (DUECENTOTTOMILA/00) PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL SAGGIO CONTRATTUALE, PER EVENTUALI SPESE DI RISCOSSIONE OLTRE A QUELLE PRIVILEGIATE, INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA, COSI' PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 468.000,00. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3^, DEL T.U.B. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE EVENTUALMENTE PREVISTE ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO.
LA PARTE CORRENTISTA E GARANTE REALE ELEGGE DOMICILIO ALL'INDIRIZZO DENUNCIATO IN PREMESSA, OVVERO, IN CASO DI NON REPERIBILITA', PRESSO LA CASA MUNICIPALE DEL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA RESTA AUTORIZZATA A NOTIFICARE, OVE OCCORRA E RIMOSSA OGNI POSSIBILE ECCEZIONE, IL PRESENTE ATTO QUALE TITOLO ESECUTIVO, IL PRECETTO, IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ED OGNI SUCCESSIVO ATTO DI PROCEDURA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DI MONTEBELLUNA. IL FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE EVENTUALMENTE ORIGINATE DA QUESTO ATTO E DAI RAPPORTI AD ESSO CONSEGUENTI SARA' QUELLO DI TREVISO, SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ART.21 E 26 C.P. C.
Documenti successivi correlati:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

1.ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2019 Servizio di P.I. di MACERATA - Registro particolare n. 26 Registro generale n. 146 – RETTIFICA;

**3)** ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 399 Registro Generale 3046 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 105420/25261 del 29/02/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale € 170.000,00 Tasso interesse annuo 4% Tasso interesse semestrale - Interessi - Spese - Totale € 255.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera - Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 37 mesi 1 giorni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO Sede FERMO (AP) - Codice fiscale 01850330448 Domicilio ipotecario eletto FERMO – VIALE TRENTO, 72

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)

VENIVA CONCESSO UN FINANZIAMENTO NELLA FORMA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELLA DURATA MASSIMA DI MESI 37 E GIORNI 1. SULLE SOMME A DEBITO DELLA PARTE CORRENTISTA SARA' CORRISPOSTO ALLA BANCA UN TASSO IN RAGIONE DI 3,95 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO BCE, COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DEL TITOLO. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN FERMO, VIALE TRENTO N. 72, ANCHE AI FINI IPOTECARI; QUANTO ALLA PARTE CORRENTISTA IN CIVITANOVA MARCHE IN VIA ANDREA DORIA N. 33/A;

**4)** TRASCRIZIONE del 12/10/2017 - Registro Particolare 8562 Registro Generale 11595 Presentazione n. 5 del 12/10/2017 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 9606 del 29/09/2017

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente: [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted]

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] - Per il diritto di ABITAZIONE

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

L'IMMOBILE E' STATO ACQUISTATO DAL SIGN. [redacted] CON ATTO NOTAIO MORETTI ANTONIO DEL 23/12/2013 REP. 101651 RACC. 23154 E RISULTA TRASCRITTO CON R.P. 11470 - R.G. 16123 DEL 24.12.2013;

**5)** TRASCRIZIONE del 11/12/2018 - Registro Particolare 10477 Registro Generale 14253 Presentazione n. 34 del 11/12/2018 - ATTO NOTARILE PUBBLICO Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 109619/27661 del 04/12/2018

ATTO TRA VIVI - RINUNZIA



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted] Per il diritto di ABITAZIONE

Per la quota di 1/1 In regime di SEPARAZIONE DI BENI

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

**6)** TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/2021

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 25/2020 del 12/06/2020

ATTO GIUDIZIARIO - PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: [redacted]

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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

L'IMMOBILE DESCRITTO NEL QUADRO B E' PERVENUTIO AL SIGNOR [redacted] CON ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOT. ANTONIO MORETTI DI CIVITANOVA MARCHE DEL 23/12/2 013 REPERTORIO N. 101651 RACC.23154, TRASCRITTO A MACERATA IL 24 DICEM BRE 2013 AL REG. GEN.16123/REG. PART.11470;

**7)** ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 12285

Presentazione n. 6 del 09/08/2021 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 630 del 23/07/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**Capitale € 60.253,76 Tasso interesse annuo** - Tasso interesse semestrale - Interessi - **Spese € 14.746,24 Totale € 75.000,00 Presenza di condizione risolutiva** - Durata -

Richiedente BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO Codice fiscale 00096910443 Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 45

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 00096910443 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

LA BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA MARIO CARUCCI N.131, AGISCE QUALE MANDATARIA E QUINDI IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE A RIPATRANSONE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N. 45, GIUSTA PROCURA A ROGITO NOTAIO ALBINO FARINA IN DATA 4.2.2021, REP.N.120358/22888;

**8)** ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 125 Registro Generale 1518 Presentazione n. 2 del 02/02/2023

Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 92/2018 del 03/12/2018

Dati relativi al titolo Descrizione ATTO AMMINISTRATIVO Data 03/12/2018 Numero di repertorio 92/2018

Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 02478610583 Sede ROMA (RM)

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO Capitale € 46.756,00 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese - Totale € 93.512,00 Presenza di condizione risolutiva – Durata – Richiedente AVV. [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n.1: [redacted]

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)
INGIUNZIONE FISCALE PROT. 92 RIF PARTITA NUMERO 13678809 - DATA EMISSIONE 03/12/2018 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DATA 12/01/2019 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 46.756,00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DIVENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA;

**9)** ISCRIZIONE del 02/02/2023 - Registro Particolare 126 Registro Generale 1519 Presentazione n. 3 del 02/02/2023

Pubblico ufficiale I.C.A. SRL Repertorio 298/2021 del 12/10/2021

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO - ATTO AMMINISTRATIVO del 12/10/2021 Numero di repertorio 298/2021

Autorità emittente I.C.A. SRL Codice fiscale 02478610583 Sede ROMA (RM)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

Derivante da INGIUNZIONE FISCALE DI PAGAMENTO

Capitale € 45.508,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 91.016,00 Presenza di condizione risolutiva– Durata -

Richiedente [redacted]

*A favore*

Soggetto n.1: I.C.A. SRL Sede ROMA (RM) Codice fiscale 02478610583 Domicilio ipotecario eletto -



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
INGIUNZIONE FISCALE PROT. 298 RIF PARTITA NUMERO 18927959 - DATA EMISSIONE 12/10/2021 EMESSA A FRONTE DELL'OMESSO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA MUNICIPALE UNICA IN FAVORE DEL COMUNE DI PORTO SANT'ELPIDIO E NOTIFICATA IN DATA 28/12/2021 ATTRAVERSO LA QUALE E' STATO INTIMATO IL PAGAMENTO DI EURO 45.508.00 ED, IN QUANTO NON CORRISPOSTA ENTRO I TERMINI E' DI VENUTA DEFINITIVA. SI ESONERA LA CONSERVATORIA DA OGNI RESPONSABILITA' IN MERITO ALLA CORRETTEZZA E VERIDICITA' DEI DATI RIPORATTI NELLA PRESENTE NOTA:

**10)** ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14482 Presentazione n. 70 del 10/10/2024 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1318/6324 del 07/10/2024

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Capitale € 289.703,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 579.406,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente- Presenza di condizione risolutiva- Durata-

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002 Indirizzo VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

*A favore*

Soggetto n. 1: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973, E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06376202300000021000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 25102023 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000383/2010, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: 1, DATA ESECUTORIETA: 11072015 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000016/2009, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: 1, DATA ESECUTORIETA: 19062014 NUMERO DI RUOLO: 122, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQJ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01042022 NUMERO DI RUOLO: 250076, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022017 NUMERO DI RUOLO: 250143, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 250239, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 250169, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08102018 NUMERO DI RUOLO: 250106, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27042021 NUMERO DI RUOLO: 250149, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8. DATA ESECUTORIETA: 18062021 NUMERO DI RUOLO: 250204. ANNO DEL RUOLO: 2022. CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8. DATA ESECUTORIETA: 05082022 NUMERO DI RUOLO: 1502. ANNO DEL RUOLO: 2020. CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0. DATA ESECUTORIETA: 15052020.:

**11)** TRASCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 1594

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente AVV. [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I LORO DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSIONI;

**b)** unità immobiliare destinata a garage, cantina - Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 14:

**1)** TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 11470 Registro Generale 16123

Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L - Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101651/23154 del 23/12/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

*A favore:*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro:*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

**2)** ISCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 260.000,00 Tasso interesse annuo 3,588% Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 468.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente SI - Presenza di condizione risolutiva - Durata -

*A favore*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Soggetto n. 1: VENETO BANCA S.C.P.A. Sede MONTEBELLUNA (TV) - Codice fiscale 00208740266

Domicilio ipotecario eletto MONTEBELLUNA (TV) - PIAZZA G.B. DALL'ARMI, 1

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Note:

L'APERTURA DI CREDITO DECORRERA' DA OGGI E SCADRA' IL 23 DICEMBRE 2018 SALVI I CASI DI RECESSO PREVISTI DALLA LEGGE. IL FINANZIAMENTO AVRA' COMUNQUE UNA DURATA NON INFERIORE A 18 MESI ED UN GIORNO A DECORRERE DALLA DATA DI STIPULA DEL PRESENTE CONTRATTO. ALLA SCADENZA IL CONTRATTO E' PROROGABILE. SU CONCORDE VOLONTA' DELLE PARTI, E SEMPRE CHE LA RICHIESTA, A MEZZO LETTERA RACCOMANDATA A/R, PERVENGA DALLA PARTE CORRENTISTA ALMENO 90 GIORNI PRIMA DELLA SCADENZA DELL'APERTURA DI CREDITO. LA PROROGA DEL CONTRATTO DOVRA' ESSERE FORMALIZZATA CON ATTO PUBBLICO. ALLA SCADENZA CONTRATTUALE, COME PURE NEI CASI DI RECESSO, SI PROCEDERA' ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DELL'APERTURA DI CREDITO, PREVIA LIQUIDAZIONE DELL'IMPORTO DOVUTO, PER CAPITALE, INTERESSI, ED OGNI ALTRO ACCESSORIO. LA PARTE CORRENTISTA SARA' TENUTA AL PAGAMENTO DEL DEBITO ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO ALLA CHIUSURA DEL CONTO. LA PARTE CORRENTISTA SI OBBLIGA A CORRISPONDERE SULLE SOMME A DEBITO L'INTERESSE NOMINALE ANNUO DEL 3,588%, PARI A 3,250 PUNTI IN PIU' DELL' EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO " IL SOLE 24 ORE", L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE ANTECEDENTE LA DATA DI STIPULA (0,338%). DETTO TASSO SARA' SOGGETTO A REVISIONE TRIMESTRALE, PRENDENDO IN CONSIDERAZIONE L'EURIBOR 360 (EURO INTERBANK OFFERED RATE) 6 (SEI) MESI LETTERA PUNTUALE, PUBBLICATO DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE". L'ULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DI OGNI TRIMESTRE SOLARE: L'EVENTUALE VARIAZIONE AVRA' EFFICACIA GIA' DAL PRIMO GIORNO SUCCESSIVO RISPETTO ALLA FINE DEL TRIMESTRE SOLARE IN CUI SI E' VERIFICATA LA RILEVAZIONE. IN CASO DI MANCATA USCITA DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" O DI NON PUBBLICAZIONE DEL PARAMETRO EURIBOR 6/360, IL VALORE PRESO A RIFERIMENTO SARA' QUELLO RESO NOTO ALLE ORE 11.00 DALL'"EURIBOR PANEL STEERING COMMITTEE" IL PENULTIMO GIORNO LAVORATIVO BANCARIO DEL TRIMESTRE SOLARE IN QUESTIONE. LE PARTI SI DANNO RECIPROCAMENTE ATTO CHE IL TASSO DI INTERESSE DI VOLTA IN VOLTA APPLICATO, NON SARA' SUPERIORE AL LIMITE (TASSO SOGLIA) PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE IN MATERIA. CONTEGGIO INTERESSI: ANNO CIVILE DIVISORE 365. GLI INTERESSI SIA ATTIVI CHE PASSIVI, LE COMMISSIONI E LE SPESE SARANNO LIQUIDATI E CONTABILIZZATI IN CONTO ALLA FINE DI OGNI TRIMESTRE SOLARE DI OGNI ANNO; IL SALDO RISULTANTE DALLA CHIUSURA PERIODICA COSI' CALCOLATO PRODUCE INTERESSI SECONDO LE MEDESIME MODALITA'. IL SALDO RISULTANTE ALLA CHIUSURA DEFINITIVA DEL CONTO, PRODUCE INTERESSI NELLA MISURA PATTUITA E SUGLI STESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. LA PARTE CORRENTISTA NON E' TENUTA A CORRISPONDERE LA COMMISSIONE DI MASSIMO SCOPERTO. A GARANZIA DEL CAPITALE FINANZIATO DI EURO 260.000, 00 (DUECENTOSESSANTAMILA/00) E DI ALTRI EURO 208.000,00 (DUECENTOTTOMILA/00) PER UN TRIENNIO DI INTERESSI AL SAGGIO CONTRATTUALE, PER EVENTUALI SPESE DI RISCOSSIONE OLTRE A QUELLE PRIVILEGIATE, INTERESSI DI MORA NELLA MISURA CONVENUTA, COSI' PER IL COMPLESSIVO IMPORTO DI EURO 468.000,00. LA SOMMA ISCRITTA S'INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO A NORMA DELL'ART. 39, COMMA 3^, DEL T.U.B. DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE D'INDICIZZAZIONE EVENTUALMENTE PREVISTE ALL'ART. 3 DEL PRESENTE CONTRATTO.
LA PARTE CORRENTISTA E GARANTE REALE ELEGGE DOMICILIO ALL'INDIRIZZO DENUNCIATO IN PREMESSA, OVVERO, IN CASO DI NON REPERIBILITA', PRESSO LA CASA MUNICIPALE DEL COMUNE DI CIVITANOVA MARCHE (MC), AL QUALE DOMICILIO ELETTO LA BANCA RESTA AUTORIZZATA A NOTIFICARE, OVE OCCORRA E RIMOSSA OGNI POSSIBILE ECCEZIONE, IL PRESENTE ATTO QUALE TITOLO ESECUTIVO, IL PRECETTO, IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE ED OGNI SUCCESSIVO ATTO DI PROCEDURA. LA BANCA ELEGGE DOMICILIO PRESSO LA SEDE DI MONTEBELLUNA. IL FORO COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE EVENTUALMENTE ORIGINATE DA QUESTO ATTO E DAI RAPPORTI AD ESSO
CONSEGUENTI SARA' QUELLO DI TREVISO, SALVA LA SPECIALE COMPETENZA DISPOSTA DAGLI ART.21 E 26 C.P.C.

Documenti successivi correlati:

1.ANNOTAZIONE presentata il 08/01/2019 Servizio di P.I. di MACERATA - Registro particolare n. 26 Registro generale n. 146 - RETTIFICA



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

**3)** ISCRIZIONE del 03/03/2016 - Registro Particolare 399 Registro Generale 3046 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 105420/25261 del 29/02/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO Capitale € 170.000,00 Tasso interesse annuo 4% Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 255.000,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente - Presenza di condizione risolutiva - Durata 37 mesi 1 giorni Termine dell'ipoteca - Stipulazione contratto unico SI

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO Sede FERMO (AP) - Codice fiscale 01850330448 Domicilio ipotecario eletto FERMO – VIALE TRENTO, 72

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)
VENIVA CONCESSO UN FINANZIAMENTO NELLA FORMA DI APERTURA DI CREDITO IN CONTO CORRENTE DELLA DURATA MASSIMA DI MESI 37 E GIORNI 1. SULLE SOMME A DEBITO DELLA PARTE CORRENTISTA SARA' CORRISPOSTO ALLA BANCA UN TASSO IN RAGIONE DI 3,95 PUNTI PERCENTUALI IN PIU' DEL TASSO BCE. COME MEGLIO SPECIFICATO ALL'ARTICOLO 4 DEL TITOLO. LE PARTI HANNO ELETTO DOMICILIO: QUANTO ALLA BANCA IN FERMO, VIALE TRENTO N. 72, ANCHE AI FINI IPOTECARI; QUANTO ALLA PARTE CORRENTISTA IN CIVITANOVA MARCHE IN VIA ANDREA DORIA N. 33/A;

**4)** ISCRIZIONE del 09/08/2021 - Registro Particolare 1432 Registro Generale 12285

Presentazione n. 6 del 09/08/2021 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE ORDINARIO DI FERMO Repertorio 630 del 23/07/2021 - IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 60.253,76 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese € 14.746,24 Totale € 75.000,00 Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Richiedente BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO Codice fiscale 00096910443 Indirizzo CORSO VITTORIO EMANUELE II N.45

*A favore*

Soggetto n. 1: BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO – CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA Sede RIPATRANSONE (AP) Codice fiscale 00096910443 Domicilio ipotecario eletto -

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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 BCC GESTIONE CREDITI - SOCIETA' PER LA GESTIONE DEI CREDITI S.P.A. CON SEDE LEGALE IN ROMA, VIA MARIO CARUCCI N.131, AGISCE QUALE MANDATARIA E QUINDI IN NOME E PER CONTO DELLA BANCA DI RIPATRANSONE E DEL FERMANO - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA, CON SEDE A RIPATRANSONE IN CORSO VITTORIO EMANUELE II N.45, GIUSTA PROCURA A ROGITO NOTAIO ALBINO FARINA IN DATA 4.2.2021, REP.N.120358/22888;



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**5)** ISCRIZIONE del 10/10/2024 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 14482 Presentazione n. 70 del 10/10/2024 - Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1318/6324 del 07/10/2024

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE PLURALITA' DI TITOLI VEDI DETTAGLIO PARTI LIBERE

Capitale € 289.703,00 Tasso interesse annuo- Tasso interesse semestrale- Interessi- Spese- Totale € 579.406,00 - Importi variabili SI Valuta estera- Somma iscritta da aumentare automaticamente- Presenza di condizione risolutiva- Durata-

Richiedente AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Codice fiscale 13756881002 Indirizzo VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

*A favore*

Soggetto n. 1: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Sede ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002

Domicilio ipotecario eletto VIA P.M. RICCI N. 6 - MACERATA

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

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)

GLI INTERESSI DI MORA SONO APPLICATI AI SENSI DELL'ART. 30 DEL D.P.R. N. 602/1973. E CALCOLATI, SULLA BASE DEL TASSO DETERMINATO ANNUALMENTE CON PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE. PER I CREDITI DI NATURA PREVIDENZIALE, GLI INTERESSI DI MORA VENGONO APPLICATI ESCLUSIVAMENTE SE, ALLA DATA DEL PAGAMENTO, E' STATO GIA' RAGGIUNTO IL TETTO MASSIMO DELLE SANZIONI CIVILI (CD. SOMME AGGIUNTIVE) PREVISTE DALLA LEGGE (ART. 116, COMMA 8 E 9, DELLA L. N. 388/2000). COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 06376202300000021000, DATA NOTIFICA COMUNICAZIONE PREVENTIVA: 25102023 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000383/2010, ANNO: 2020, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: 1, DATA ESECUTORIETA: 11072015 NUMERO AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO: 250TQLM000016/2009, ANNO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: 250 , TIPO UFFICIO: 1, DATA ESECUTORIETA: 19062014 NUMERO DI RUOLO: 122, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQJ , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 01042022 NUMERO DI RUOLO: 250076, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08022017 NUMERO DI RUOLO: 250143, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27032017 NUMERO DI RUOLO: 250239, ANNO DEL RUOLO: 2017, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 06112017 NUMERO DI RUOLO: 250169, ANNO DEL RUOLO: 2018, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 08102018 NUMERO DI RUOLO: 250106, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 27042021 NUMERO DI RUOLO: 250149, ANNO DEL RUOLO: 2021, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 18062021 NUMERO DI RUOLO: 250204, ANNO DEL RUOLO: 2022, CODICE ENTE: 1, CODICE UFFICIO: TQL , TIPO UFFICIO: 8, DATA ESECUTORIETA: 05082022 NUMERO DI RUOLO: 1502, ANNO DEL RUOLO: 2020, CODICE ENTE: 12784, CODICE UFFICIO: 2 , TIPO UFFICIO: 0, DATA ESECUTORIETA: 15052020;

**6)** TRASCRIZIONE del 04/02/2025 - Registro Particolare 1217 Registro Generale 1594

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 4072 del 20/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Richiedente AVV. [redacted]

*A favore*

Soggetto n. 1: ORGANA SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05277610266

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*Contro*

Soggetto n. 1: [redacted]

Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare
CON RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI DI CUI AL QUADRO 'B' SI PRECISA CHE IL PRESENTE PIGNORAMENTO SI INTENDE ESTESO A TUTTI I LORO DIRITTI, PERTINENZE ED ACCESSIONI

Si ritiene che tali formalità potranno essere cancellate.

L'assegnazione in godimento della casa familiare sopra indicata (TRASCRIZIONE del 05/02/2021 - Registro Particolare 1264 Registro Generale 1641 Presentazione n. 15 del 05/02/202), trascritta dopo l'iscrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito sopra indicata (Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 - Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO - Repertorio 101652/23155 del 23/12/2013) non si ritiene opponibile;

**7) Formalità che non potranno essere cancellate:**

Non si ritiene sussistano.

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 ferimento alla sua registrazione, alla sua scadenza e al canone pattuito***»

Trattazione da suddividere in:

**1) Stato di occupazione rilevato in loco:**

L'immobile risulta occupato dal nucleo famigliare dell'esecutato, cioè dalla moglie separata dell'esecutato, [redacted] e dai tre figli minori dell'esecutato [redacted].

La sig.ra [redacted] ha dichiarato che il sig. [redacted] (l'esecutato) non risiede nell'immobile e che sporadicamente presso l'immobile vive anche la madre della sig.ra [redacted]

Si segnala che la situazione occupazionale riscontrata all'atto di accesso non corrisponde con le risultanze anagrafiche acquisite, poiché nel certificato stato di famiglia storico alla data dell'08.01.2025, depositato dal custode, il sig. [redacted] risulta lì residente;



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**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.

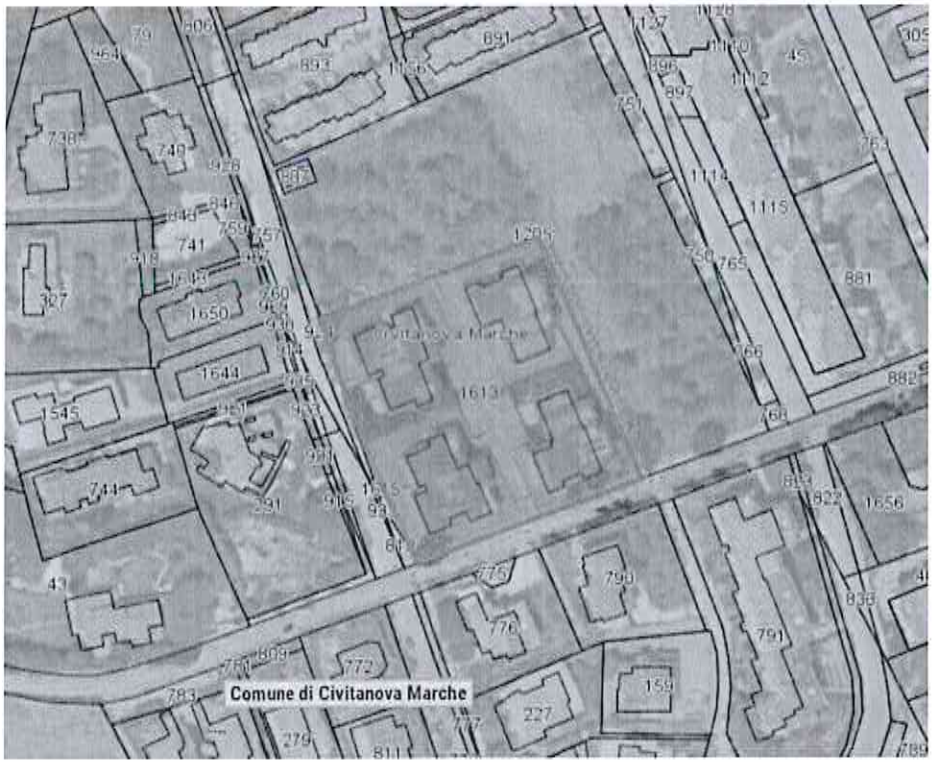
I beni in oggetto, ispezionati nel corso del sopralluogo effettuato congiuntamente al custode nominato in data 17.09.2025 (verbale del sopralluogo - **Allegato n. 5** -) sono descritti anche nell'allegata documentazione fotografica (**- Allegato n. 6 -**).
Per maggiore chiarezza si riportano stralci cartografici:




*Foto aerea tratta da google maps*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311




*Stralcio catastale su foto aerea*

Gli immobili oggetto di procedura sono:

**a)** Unità immobiliare destinata a civile abitazione distinta al catasto alla Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 13 - Rendita: Euro 948,99 - Zona censuaria 1 - Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Indirizzo: VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - Dati di superficie catastale: Totale: 169 m2 - Totale escluse aree scoperte: 154 m2.

L'unità immobiliare è situata all'interno di un edificio condominiale costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010); la richiesta del Certificato di Agibilità risulta essere del 05.12.2013 (prot. 53878), quindi l'unità immobiliare è di recente costruzione e si presenta in molto buone condizioni di conservazione.

L'edificio condominiale è posto all'interno di un'area recintata, dove si trovano altri edifici e parti comuni agli stessi (corte, spazi di manovra, verde, ecc.) facenti parte del medesimo complesso; il complesso residenziale è dotato di finiture di buona qualità, si presenta molto curato e in buono stato di manutenzione.

L'unità immobiliare, alla quale si accede tramite la scala e l'ascensore condominiale, è costituita da un appartamento sito al piano secondo.

L'appartamento è composto da un ampio soggiorno, una cucina, n. 3 camere di cui una con cabina armadio, n. 2 bagni (1 a servizio diretto della camera padronale), un ripostiglio e corridoio.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Completano l'unità immobiliare n. 3 logge e un ampio balcone dove è allocata una struttura denominata "pergola" ma dotata di copertura in pannelli non amovibile.
L'appartamento è dotato di impianto elettrico e termoidraulico e sistema di raffrescamento.
L'impianto di raffrescamento presenta delle problematiche, infatti in corrispondenza del corridoio, in prossimità della cucina, è stata rimossa una porzione di controsoffitto al fine di procedere alla riparazione.
Le pavimentazioni del soggiorno, della cucina, dei bagni delle logge e del balcone risultano essere in ceramica/gres porcellanato; i rivestimenti in ceramica; le pavimentazioni delle camere in legno.
Gli infissi esterni sono dotati di persiane; gli infissi interni (porte) sono in legno.
L'unità immobiliare si presenta in generale in molto buone condizioni di manutenzione, essendo stata costruita in tempi recentissimi, con finiture di pregio;

**b)** Unità immobiliare destinata a garage, deposito distinta al catasto alla Sez. Urb. 1 Foglio 5 Particella 1613 Subalterno 14 - Rendita: Euro 263,70 - Zona censuaria 1 - Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 111 m2 - Indirizzo: VIA ANDREA DORIA Piano S1 - Dati di superficie: Totale: 110 m2.
Trattasi di ampio garage con locale cantina e servizio igienico sito al piano seminterrato all'interno dell'edificio condominiale, costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010), sopra descritto.
Si accede all'unità immobiliare tramite apertura con serranda basculante; il garage e il locale cantina si presentano intonacati, tinteggiati e pavimentati; è inoltre presente un bagno con pavimentazione e rivestimento in ceramica e dotato di tutti i sanitari compresa la doccia.
L'unità immobiliare si presenta in molto buone condizioni di conservazione.

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:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

**1) Situazione edilizia/urbanistica e regolarità:**

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Civitanova Marche risulta che le unità immobiliari oggetto della presente procedura sono state edificate in forza dei seguenti titoli abilitativi (**- Allegato n. 7-**):

- Pratica Edilizia: PER-223-2008 – Permesso di costruire n. 123 del 03.09.2009 per "Realizzazione di un complesso edilizio residenziale composto da n. 6 fabbricati previa demolizione dei fabbricati esistenti" da erigersi in via Doria, pertinente l'area distinta all'agenzia del territorio al foglio n. 5 part.lle 44-1206-749-325;
- Pratica Edilizia: PER-132-2010 – Permesso di costruire n. 42 del 18.03.2011 per "Variante in corso d'opera al permesso di costruire n. 123 del 03.09.2009 - PER-223-2008 – avente ad oggetto la costruzione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, di n. 4 fabbricati di civile abitazione siti in via Doria angolo via Enrico il Navigatore distinti catastalmente alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 1206, 749 e 44";
- Pratica Edilizia: XCASA-60-2011 – Permesso di costruire n. 52 del 13.03.2012 per "Variante al permesso di costruire n. 42 del 18.03.2011 – PER 132/2010 per la demolizione con ricostruzione ed ampliamento, ai sensi dell'art. 2 della L.R. 22/09 e s.m.i., di due edifici siti in via Doria angolo via Enrico il Navigatore, catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 779, 1206";
- Pratica Edilizia: XCASA-10-2013 – Permesso di costruire n. 97 del 09.07.2013 per "Rinnovo e Variante al permesso di costruire n. 52 del 13.03.2012 – XCASA-60-2011 relativo alla costruzione di quattro palazzine residenziali, nonchè demolizione di due edifici esistenti con ampliamento, ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i., e con realizzazione di due pergolati, ai sensi del Regolamento Comunale ex D.C.C. n. 30 del 07.05.2008 su edificio sito in via Doria - via Enrico il Navigatore, catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 779, 1206";
- SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 468/13 del 02.12.2013 prot. n. 53210 "Modifiche interne per suddivisione soggiorno per realizzazione cucina sub 13 e modifica locale cucina per demolizione divisorio sub 41" sul fabbricato sito in via Doria angolo via Enrico il Navigatore catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lla n. 1613 sub 13 e sub 41.

Risulta inoltre in atti:

- Richiesta del Certificato di Agibilità del 05.12.2013 prot. 53878 (Foglio 5 mappale 1613 sub 13 e sub 14).



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Gli immobili oggetto di procedura sono situati in zona classificata dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Civitanova Marche "B.2 12 - R3" di cui agli articoli delle vigenti Norme Tecniche d'Attuazione NTA che seguono:

*Art. 4.2.1.6 - Sub-sistema R3: città in aggiunta*

*1. Il sub-sistema comprende parti di città risultanti dalla coesistenza di differenti principi insediativi giustapposti, a partire da nuclei a volte antichi ("filamenti" lungo le strade maestre del territorio); sono parti esterne al centro e ne costituiscono il proseguimento senza soluzione di continuità; le parti più a ridosso del centro sono esito principalmente dei piani urbanistici a partire dal secondo dopoguerra ed in alcune aree sono fortemente connotate dal punto di vista tipologico; l'alta densità che spesso le caratterizza rende necessario un accurato progetto di suolo.*

*2. Appartiene al sub-sistema buona parte di Civitanova Marche.*

*3. Gli interventi in queste parti di città comprendono l'adeguamento e la trasformazione (ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione).*

*4. Il sub-sistema è caratterizzato dalla destinazione d'uso principale "Residenze" (R), per una quota pari almeno al 80 % della SUL.*

*Sono altresì consentite:*

*- "Attività terziarie" (T). Tc: negozi, artigianato di servizio, botteghe artigiane ed artistiche; Tr: alberghi, residenze turistico alberghiere, pubblici esercizi; Tu: uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie;*

*- (S) "Servizi e attrezzature": (con esclusione di Sc- servizi cimiteriali, Sa- ospedali, Ss- palazzi dello sport, St - impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza);*

*- "Spazi scoperti" (P, V).*

*Sono escluse le "Attività agricole" (A), le "Attività industriali e artigianali" (I) e "Infrastrutture e attrezzature della mobilità" (M). Negozi, servizi ed attrezzature artigianato di servizio, uffici e studi professionali potranno essere ubicati anche ai piani superiori.*

*5. Le strade di distribuzione sono caratterizzate da una sezione ad una carreggiata, di norma di 6 ml, con marciapiedi pavimentati ubicati sui due lati; gli incroci sono a raso, eventualmente anche rialzati, per rallentare i veicoli. Le sezioni stradali comprendono spazi di sosta in linea su uno o entrambi i lati. Il Piano indica e specifica interventi di ristrutturazione con l'obiettivo di attenuare gli elementi di incompatibilità e conflitto fra le diverse categorie di usi automobilistici, pedonali, ciclistici, motociclistici.*

*Capo 4.3.2 - Zone B*

*Art. 4.3.2.1. - Disposizioni generali*

*Le zone B, così come definite dal D.M. n. 1444/68, corrispondono alle parti della città nelle quali il processo di costruzione, eventualmente iniziato molto tempo fa, non può ancora considerarsi concluso per la presenza di numerose parti edificabili, ma non ancora edificate od adeguatamente attrezzate.*

*Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati*

*Tabella zone B*

*Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche:*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

*B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione*

*B3: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione*

*B6: interventi: demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria. Riguarda aree particolarmente sensibili. Trattasi di interventi sugli edifici all'interno delle aree esondabili con maggiore probabilità e frequenza prospicienti il fiume Chienti. Si precisa che gli interventi consentiti possono essere integrati da quanto previsto da Piani specifici.*

*BX.0: prevede gli indici urbanistici corrispondenti alle quantità esistenti sia in termini di SUL che di altezza.*

| | BX1 | BX2 | BX.3 | BX.4 | BX.5 | BX.6 | BX.7 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n. piani | 1 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| Rc | 0,08 | 0,30 | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,80 |
| Ef | 0,08 | 0,40 | 0,50 | 0,60 | 0,90 | 0,60 | 1,40 |
| Lotto min mq. | | | | | | | |

| | BX.8 | BX.9 | BX.10 | BX.11 | BX.12 | BX.13 | BX.14 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n. piani | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Rc | 0,20 | 0,20 | 0,30 | 0,30 | 0,40 | 0,50 | 0,50 |
| Ef | 0,30 | 0,50 | 0,50 | 0,80 | 0,60 | 0,60 | 0,90 |

| | BX.15 | BX.16 | BX.17 | BX.18 | BX.19 | BX.20 | BX.21 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n. piani | 3 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Rc | 0,80 | 0,25 | 0,40 | 0,45 | 0,45 | 0,50 | 0,55 |
| Ef | 2,30 | 0,75 | 1,10 | 1,50 | 1,70 | 2,20 | 1,70 |

| | BX.22 | BX.23 | BX.24 | BX.25 | BX.26 | BX.27 | BX.28 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| n. piani | 4 | 5 | 5 | 5 | 6 | 6 | 6 |
| Rc | 0,85 | 0,20 | 0,40 | 0,50 | 0,20 | 0,45 | 0,45 |
| Ef | 2,80 | 0,90 | 1,50 | 2,50 | 1,10 | 1,70 | 2,50 |

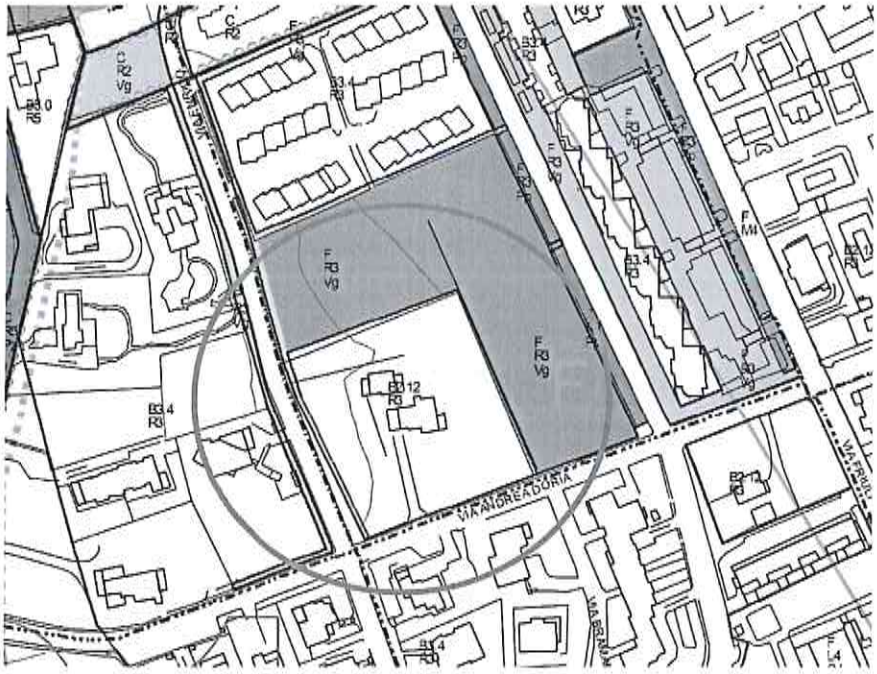
| | BX.29 | BX.30 | BX.31 |
|---|---|---|---|
| n. piani | 2 | Aumento 20% | 1 |
| Rc | 0,20 | sup. esistenti | 0,157 |
| Ef | 0,20 | | 0,157 |

*Per esistenti si intende quello legittimamente autorizzato.*

*Le distanze dai confini, tra fabbricati e dalle strade sono indicati nell'art. 2.2.3.3.*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f



*Stralcio PRG Comune di Civitanova Marche*

*https://www.comune.civitanova.mc.it/wp-content/blogs.dir/9/files/tav2_stampa_5000.pdf*

**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.**

L'unità immobiliare catastalmente contraddistinta al foglio 55 part. 1613 sub 13 avente destinazione civile abitazione presenta difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo in atti del Comune "SCIA – Segnalazione Certificata Inizio Attività n. 468/13 del 02.12.2013 prot. n. 53210 "Modifiche interne per suddivisione soggiorno per realizzazione cucina sub 13 e modifica locale cucina per demolizione



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

divisorio sub 41"", relative al manufatto chiamato "pergola", posto nell'ampio balcone, che presenta una copertura fissa in pannelli, non aperta quindi nella parte superiore.

L'unità immobiliare catastalmente contraddistinta al foglio 5 part. 1613 sub 14 avente destinazione garage/cantina presenta delle difformità rispetto a quanto rappresentato nell'ultimo titolo abilitativo in atti del Comune "Pratica Edilizia: XCASA-10-2013 – Permesso di costruire n. 97 del 09.07.2013 per "Rinnovo e Variante al permesso di costruire n. 52 del 13.03.2012 – XCASA-60-2011 relativo alla costruzione di quattro palazzine residenziali, nonchè demolizione di due edifici esistenti con ampliamento, ai sensi della L.R. 22/2009 e s.m.i., e con realizzazione di due pergolati, ai sensi del Regolamento Comunale ex D.C.C. n. 30 del 07.05.2008 su edificio sito in via Doria - via Enrico il Navigatore, catastalmente distinti alla Sezione n. 1, Foglio n. 5, Part.lle n. 44, 325, 779, 1206"".
Le difformità consistono in una diversa distribuzione interna con la realizzazione, sul lato opposto dell'ingresso al garage, di un bagno dotato di tutti i sanitari e doccia.
Le difformità sono ad avviso della sottoscritta regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 e seguenti del DPR 380/2011 e ss.mm.ii.

Il costo omnicomprensivo stimato per la regolarizzazione edilizia e catastale delle unità immobiliari ammonta complessivamente a € 5.000,00.

**3) Attestato di prestazione energetica:**

L'Attestato di Prestazione Energetica APE è allegato all'atto di compravendita Pubblico ufficiale MORETTI ANTONIO Codice fiscale MRTNTN54T14F051L - Sede CIVITANOVA MARCHE (MC) - Repertorio 101651/23154 del 23/12/2013 – TRASCRIZIONE del 24/12/2013 - Registro Particolare 11470 Registro Generale 16123;

**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:



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

- 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 primo 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.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

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.

Nello specifico viene utilizzata la superficie che risulta pari alla somma:

- A) della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- B) della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo

– di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);

– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.);

– verande/portici/tettoie.

La misurazione della superficie viene effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

b) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde), valgono le seguenti indicazioni generali:

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;

- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

c) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

Calcolo della superficie omogeneizzata

Alla superficie, determinata nel modo sopra indicato, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, si attribuiscono i seguenti coefficienti:

Superficie scoperta a giardino e similare

La superficie dei parchi, giardini e simili:

• 1) al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

• 2) al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La percentuale del 2% è valida solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).

Balconi, terrazzi e similari

Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

• qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a metri quadrati 25,

- nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25

Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

• 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;

• 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Individuazione del valore

**a) Civile abitazione sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 13 - Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Euro 948,99 - Dati di superficie: Totale: 169 m2 Totale escluse aree scoperte b): 154 m2**

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

Totale superficie catastale abitazione = 169,00 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 si è tenuto conto di:

- specifica posizione del fabbricato ubicato in zona residenziale prossima alla viabilità principale costituita dalla S.S. n. 16 ed al lungomare nord di Civitanova Marche;

- caratteristiche complessive dell'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare: edificio all'interno di complesso residenziale costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010), con buone finiture e in stato di conservazione molto buono. L'unità immobiliare è posta al piano attico;



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

- stato conservativo dell'unità immobiliare, che si presenta in generale in condizioni di manutenzione molto buone, essendo stata realizzata in tempi molto recenti e con finiture di qualità; si osservano tuttavia problematiche all'impianto di condizionamento e rimozione parziale del controsoffitto nel corridoio che dalla zona giorno conduce alla zona notte.

Per quanto sopra indicato viene preso in esame il valore medio per le abitazioni civili 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 in zona residenziale prossima alla viabilità principale costituita dalla S.S. n. 16 ed al lungomare nord di Civitanova Marche: coefficiente correttivo: +2%;

Caratteristiche Edificio: complesso residenziale costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010) con buone finiture e in stato di conservazione molto buono. L'unità immobiliare è posta al piano attico: coefficiente correttivo: +10%;

Stato di conservazione: l'unità immobiliare si presenta in generale in condizioni di manutenzione molto buone, essendo stata realizzata in tempi molto recenti e con finiture di qualità, tuttavia si osservano problematiche all'impianto di condizionamento e rimozione parziale del controsoffitto nel corridoio che dalla zona giorno conduce alla zona notte: coefficiente correttivo: -2%.

| | | |
|---|---|---|
| Coefficiente di zona - Posizione: | Caratteristiche di zona | + 2% |
| Coefficiente dei fabbricati - Caratteristiche Edificio | Caratteristiche generali | + 10% |
| Coefficiente relativo allo Stato di conservazione | Stato di conservazione | - 2% |
| Totale | | + 10% |



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1

**Provincia:** MACERATA

**Comune:** CIVITANOVA MARCHE

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEZIONE%20PORTO:%20VILLA%20EUGENIA,%20VILLA%20PINI

**Codice zona:** C5

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

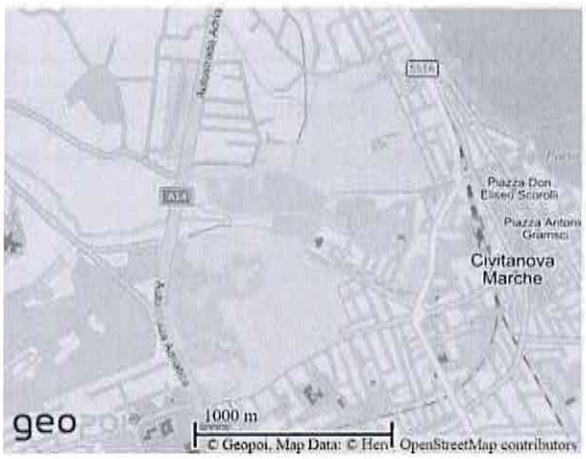
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 2300 | L | 5,4 | 9,6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 3000 | 4500 | L | 10 | 15,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1650 | L | 4,5 | 6,8 | L |
| Box | Normale | 1150 | 1350 | L | 4,8 | 5,6 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1400 | 1950 | L | 4,7 | 7,3 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




*Stralcio Valori Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate*

Valore unitario al mq unità immobiliare stimato = (3.000,00+4.500,00)/2 €/mq x 1,10 (+10%) =3.750,00 €/mq x 1,10 (+10%) = 4.125,00 €/mq

| | *mq* | *€/mq* | *Valore totale €* |
|---|---|---|---|
| *Abitazione sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 13 - Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Euro 948,99 - Dati di superficie: Totale: 169 m2 Totale escluse aree scoperte b): 154 m2* | *169,00* | *4.125,00* | *697.125,00* |
| ***Totale arrotondato*** | | | ***697.000,00*** |



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

**Più probabile valore di mercato** Civile abitazione sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 13 - Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Euro 948,99 - Dati di superficie: Totale: 169 m2 Totale escluse aree scoperte b): 154 m2 = **€ 697.000,00**

**b) Unità immobiliare destinata a garage, cantina e bagno sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano S1 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 14 - Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 111 mq - Rendita: Euro 263,70 - Dati di superficie: Totale: 110 m2**

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

Totale superficie garage/cantina e bagno = 111 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 si è tenuto conto di:

- specifica posizione del fabbricato ubicato in zona residenziale prossima alla viabilità principale costituita dalla S.S. n. 16 ed al lungomare nord di Civitanova Marche;

- caratteristiche complessive dell'edificio all'interno del quale si trova l'unità immobiliare: edificio all'interno di complesso residenziale costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010), con buone finiture e in stato di conservazione molto buono. L'unità immobiliare è particolarmente ampia e funzionale;

- stato conservativo dell'unità immobiliare, che si presenta in generale in condizioni di manutenzione molto buone.

Per quanto sopra indicato viene preso in esame il valore medio per i box in normale stato di conservazione indicato nel prospetto della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportato di seguito.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

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 in zona residenziale prossima alla viabilità principale costituita dalla S.S. n. 16 ed al lungomare nord di Civitanova Marche: coefficiente correttivo: +2%;

Caratteristiche Edificio: edificio all'interno di complesso residenziale costruito i primi anni della seconda decade degli anni duemila (inizio lavori 12/05/2010), con buone finiture e in stato di conservazione molto buono. L'unità immobiliare è particolarmente ampia e funzionale: coefficiente correttivo: +5%;

Stato di conservazione: l'unità immobiliare si presenta in generale in condizioni di manutenzione molto buone, ma trattasi comunque di una garage/cantina: coefficiente correttivo: 0%.

| | | |
|---|---|---|
| Coefficiente di zona - Posizione: | Caratteristiche di zona | +2% |
| Coefficiente dei fabbricati - Caratteristiche Edificio | Caratteristiche generali | +5% |
| Coefficiente relativo allo Stato di conservazione | Stato di conservazione | 0% |
| Totale | | +7% |



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione:** Anno 2025 - Semestre 1

**Provincia:** MACERATA

**Comune:** CIVITANOVA MARCHE

**Fascia/zona:** Semicentrale/SEZIONE%20PORTO:%20VILLA%20EUGENIA,%20VILLA%20PINI

**Codice zona:** C5

**Microzona:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

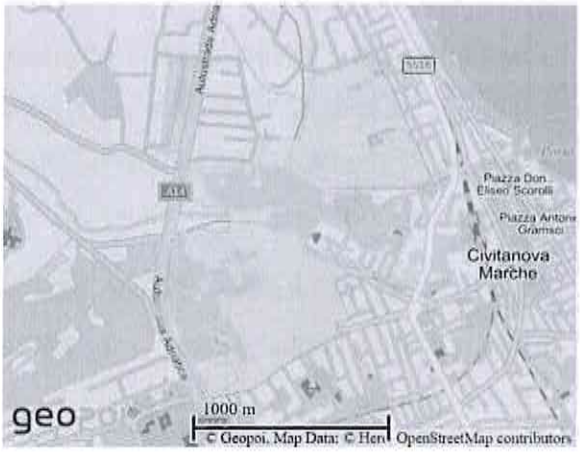
**Destinazione:** Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1300 | 2300 | L | 5,4 | 9,6 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 3000 | 4500 | L | 10 | 15,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1650 | L | 4,5 | 6,8 | L |
| Box | Normale | 1150 | 1350 | L | 4,8 | 5,6 | L |
| Ville e Villini | Normale | 1400 | 1950 | L | 4,7 | 7,3 | L |

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni




*Stralcio Valori Banca Dati OMI – Agenzia delle Entrate*

Valore unitario al mq unità immobiliare stimato = (1.150,00+1.350,00)/2 €/mq x 1,07 (+7%) = 1.250,00 €/mq x 1,07 (+7%) = 1.337,50 €/mq

| | *mq* | *€/mq* | *Valore totale €* |
|---|---|---|---|
| *Unità immobiliare destinata a garage, locale di deposito e bagno sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano S1 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 14 - Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 111 mq - Rendita: Euro 263,70 - Dati di superficie: Totale: 110 m2* | *111,00* | *1.337,50* | *148.462,00* |
| ***Totale arrotondato*** | | | ***148.000,00*** |



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

***Più probabile valore di mercato*** *unità immobiliare destinata a garage, cantina e bagno sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano S1 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 14 - Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 111 mq - Rendita: Euro 263,70 - Dati di superficie: Totale: 110 m2* ***= € 148.000,00.***

*Riepilogando:*

| | *Valore di mercato* |
|---|---|
| *Abitazione sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 13 - Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Euro 948,99 - Dati di superficie: Totale: 169 m2 Totale escluse aree scoperte b): 154 m2* | *€ 697.000,00* |
| *Unità immobiliare destinata a garage, cantina e bagno sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano S1 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 14 - Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 111 mq - Rendita: Euro 263,70 - Dati di superficie: Totale: 110 m2* | *€ 148.000,00* |
| *TOTALE* | *€ 845.000,00* |

*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 € 5.000,00.*

*Viene pertanto determinato il valore di mercato congiunto dei due beni, civile abitazione (sub 13) e garage/cantina con bagno (sub 14), che costituiscono un unico lotto da porre in vendita, stante anche la pertinenzialità del garage/cantina all'abitazione, come risulta dall'atto di compravendita a favore dell'esecutato.*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311

*Determinazione del VALORE DI MERCATO:*

| *LOTTO UNICO* | |
|---|---|
| | *Valore di mercato* |
| *Civile abitazione sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano 2 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 13 - Categoria A/2 Classe 3, Consistenza 7,5 vani - Rendita: Euro 948,99 - Dati di superficie: Totale: 169 m2 Totale escluse aree scoperte b): 154 m2* | *€ 697.000,00* |
| *Unità immobiliare destinata a garage, cantina e bagno sita nel Comune di Civitanova Marche (MC) in VIA ANDREA DORIA n. 33/A Piano S1 - catastalmente individuata al catasto fabbricati Sez. Urb. 1 foglio 5 particella 1613 sub 14 - Categoria C/6 Classe 4, Consistenza 111 mq - Rendita: Euro 263,70 - Dati di superficie: Totale: 110 m2* | *€ 148.000,00* |
| *Costi per pervenire alla sanatoria edilizia delle difformità riscontrate ed all'aggiornamento dei dati catastali importo stimato omnicomprensivo (a detrarre)* | *- € 5.000,00* |
| *TOTALE* | *€ 840.000,00* |

*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%) = € 840.000,00 -10% = € 756.000,00***

Tolentino, 11.02.2026

Il CTU

*Ing. Patrizia Meo*



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c31f

ALLEGATI:

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

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

ALLEGATO 3: NOTA TRASCRIZIONE RELATIVA AL PRIMO TITOLO DI ACQUISTO PER ATTO TRA VIVI ANTERIORE AL VENTENNIO

ALLEGATO 4: NOTA AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

ALLEGATO 5: VERBALE DEL SOPRALLUOGO IN DATA 17.09.2025

ALLEGATO 6: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO 7: PRECEDENTI EDILIZI

ALLEGATO 8: CERTIFICATO DI STATO CIVILE DEL DEBITORE ESECUTATO ED ESTRATTO DI MATRIMONIO PER RIASSUNTO

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.



Firmato Da: MEO PATRIZIA Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: 2055a0133dd1c311