

---

# TRIBUNALE DI ANCONA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Bernacchia Alessandro, nell'Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\*\*

contro

\*\*\*\*\*

## SOMMARIO

---

|   |           |
|---|-----------|
| Incarico.....   | 3         |
| Premessa .....  | 3         |
| Descrizione .....   | 3         |
| Lotto Unico .....   | 3         |
| Titolarità.....   | 3         |
| Confini.....  | 4         |
| Consistenza.....  | 4         |
| Dati Catastali .....  | 4         |
| Stato conservativo.....   | 5         |
| Parti Comuni .....  | 5         |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                       | 5         |
| Stato di occupazione .....  | 6         |
| Formalità pregiudizievoli.....                                    | 6         |
| Normativa urbanistica .....                                       | 23        |
| Regolarità edilizia .....   | 23        |
| Vincoli od oneri condominiali .....                               | 24        |
| Stima / Formazione lotti.....                                     | 24        |
| Riepilogo bando d'asta .....                                      | 27        |
| <b>Lotto Unico.....</b>   | <b>27</b> |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 34/2023 del R.G.E. .... | 28        |
| <b>Lotto Unico.....</b>   | <b>28</b> |

## INCARICO

---

All'udienza del 08/06/2023, il sottoscritto Geom. Bernacchia Alessandro, con studio in Via XXV Aprile, 7 - 60100 - Ancona (AN), email bernacchiaalessandro@gmail.com, PEC alessandro.bernacchia@geopec.it, Tel. 071 204196, Fax 071 2082417, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 12/06/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Camerata Picena (AN) - VIA CARLO COLLODI 30 A, piano S1-T-1 (Coord. Geografiche: 43.586705, 13.361327)

## DESCRIZIONE

---

TRATTASI DI UNA VILLETTA SINGOLA CIELO TERRA DISPOSTA SUI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO. LA STESSA E' COMPOSTA DA INGRESSO DAL GIARDINO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' SOGGIORNO, SALA DA PRANZO, CUCINA, 4 CAMERE, 3 BAGNI, UNA CABINA ARMADIO, 3 DISIMPEGNI, 3 BALCONI, 2 CANTINE, UN LAVATOIO, UN GARAGE, UNA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I VARI PIANI.

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

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

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Camerata Picena (AN) - VIA CARLO COLLODI 30 A, piano S1-T-1

## TITOLARITÀ

---

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

\*\*\*\*\*

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

\*\*\*\*\*

## CONFINI

LA VILLETTA E' POSTA AL CENTRO DI UNA CORTE ESCLUSIVA DI PROPRIETA' (GIARDINO) LA QUALE CONFINA A OVEST CON LA CORTE DI ALTRA PROPRIETA' DI UNA VILLA A NORD CON CORTE ESCLUSIVA DI UN ALTRO EDIFICIO FACENTE PARTE DELLA STESSA LOTTIZZAZIONE A EST E SUD CON STRADA DI VIA COLLODI

## CONSISTENZA

| Destinazione                                 | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza  | Piano |
|--|------------------|------------------|--------------|--------------------------|----------|-------|
| Abitazione                                   | 125,20 mq        | 154,03 mq        | 1            | 154,03 mq                | 2,70 m   | T,1   |
| Autorimessa                                  | 20,00 mq         | 26,00 mq         | 0,5          | 13,00 mq                 | 2,70 m   | S1    |
| Cantina                                      | 48,50 mq         | 58,76 mq         | 0,5          | 29,38 mq                 | 2,70 m   | S1    |
| Giardino                                     | 400,00 mq        | 400,00 mq        | 0,05         | 20,00 mq                 | 0,00 m   | T     |
| <b>Totale superficie convenzionale:</b>      |                  |                  |              | <b>216,41 mq</b>         |          |       |
| <b>Incidenza condominiale:</b>               |                  |                  |              | <b>0,00</b>              | <b>%</b> |       |
| <b>Superficie convenzionale complessiva:</b> |                  |                  |              | <b>216,41 mq</b>         |          |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |        |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|--------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |        |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano  | Graffato |
|                         | 3      | 244   | 20   | U                   | A2        | 3      | 10          | 209 mq               | 826,33 € | S1-T-1 | SUB. 21  |
|                         | 3      | 244   | 22   | U                   | C6        | 2      | 20          | 26 mq                | 34,09 €  | S1     | SUB. 23  |

## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO DI RITO SI SONO RISCONTRATE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICO CATASTALI CHE VADO QUI A DESCRIVERE.

AL PIANO INTERRATO NELLA CANTINA E' STATO REALIZZATO UN MURO IN CARTONGESSO (PRIVO DI REGOLARITA' EDILIZIA)

IN FONDO ALLE SCALE CON PORTA PER L'ACCESSO AL PIANO, INOLTRE UNA STANZA DEL GARAGE (IN ORIGINE COMPOSTO DA DUE VANI ORA DA UNO) E' STATA ANNESSA (FUSA) ALLA CANTINA DELL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SENZA LA PRESENTAZIONE DI NESSUNA PRATICA EDILIZIA PRESSO IL COMUNE DI CAMERATA PICENA, AL PIANO TERRA INVECE LA STANZA CHE ERA LA CUCINA NELLA VECCHIA PLANIMETRIA CATASTALE ORA E' UNA CAMERA DA LETTO MENTRE QUELLA CHE ERA CAMERA/STUDIO E' LA CUCINA ED E' STATA CHIUSA LA PORTA CHE RISULTAVA L'ACCESSO E AVVENIVA DAL DISIMPEGNO; QUELLO CHE ERA INDICATO COME SOGGIORNO E' ATTUALMENTE UNA SALA DA PRANZO, LA GRANDE APERTURA, DI COMUNICAZIONE TRA L'ATTUALE SALA DA PRANZO E LA CUCINA INVECE (VISIBILE IN FOTO E NELLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DAL SOTTOSCRITTO, PREVIO OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE), FU AUTORIZZATA CON SCIA PRESENTATA AL COMUNE DI CAMERATA PICENA PROT. 389 DEL 18/01/2019 ALLA QUALE SEGUI' DEPOSITO STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE N° 18/2060 DEL 27/12/2018. AD OGGI ALLA LUCE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE RISCONTRATE E DESCRITTE SOPRA AL FINE DI RICONDURRE L'IMMOBILE IN PERFETTA CONFORMITA', ANDREBBE PRESENTATA SOLAMENTE UNA CILA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 6 BIS COMMA 5 DEL DPR 380/01 CON PAGAMENTO DI UNA SANZIONE DI EURO 1.000,00 CHE SOMMATA ALLE SPESE TECNICHE NECESSARIE PER LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO PREVEDE UN IMPEGNO TOTALE DI SPESA PARI AD EURO 4.000,00 CIRCA. L'ACCATASTAMENTO E QUINDI LE PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALMENTE AGLI ATTI (A SEGUITO DELLA MIA VARIAZIONE) CORRISPONDONO ALLO STATO DEI LUOGHI.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

LA VILLETTA CIELO TERRA IN QUESTIONE SI PRESENTA COMPLESSIVAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO. INTERNAMENTE, LE RIFINITURE E LE DOTAZIONI SONO DI OTTIMA FATTURA CON PAVIMENTI IN PARQUET, INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON VETRI TERMICI E PORTELLONI ESTERNI, TERMOARREDI IN ALLUMINIO, SCALA TRA IL PIANO TERRA E PRIMO CON PARAPETTO IN CRISTALLO ANTISFONDAMENTO. BAGNI CURATI E BEN MANTENUTI. ESTERNAMENTE IL FABBRICATO PRESENTA SEGNI DI DETERIORAMENTO DELLA TINTEGGIATURA PER LE QUALI SAREBBE AUSPICABILE UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

## **PARTI COMUNI**

---

TRATTASI DI CASA SINGOLA CIELO TERRA MONOFAMILIARE PRIVA DI PARTI COMUNI CONDOMINIALI

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

FONDAZIONI IN CEMENTO ARMATO CON TRAVI CONTINUE SU PALI; MURI ESTERNI PORTANTI IN PARETI PREFABBRICATE DI CEMENTO ARMATO SPESSORE CM 24 CON INTERPOSTO ISOLANTE DA 15 CM; SOLAI PIANO TERRA IN LASTRE PREDALLES CM 24; SOLAI INTERPIANO IN CEMENTO ARMATO DA CM 20 CON INTERPOSTO ISOLANTE TERMICO COME ANCHE IL TETTO INCLINATO.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO ED ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E LA SUA FAMIGLIA.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 06/02/2024

Elenco immobili

Comune di CAMERATA PICENA (AN) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0003 Particella 00244 Subalterno 0005

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 13/11/2018 - Registro Particolare 15028 Registro Generale 21613

Pubblico ufficiale SABATINI STEFANO Repertorio 65332/28586 del 12/11/2018

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

2. ISCRIZIONE del 20/12/2018 - Registro Particolare 3825 Registro Generale 24652

Pubblico ufficiale SABATINI STEFANO Repertorio 65488/28703 del 19/12/2018

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

3. ISCRIZIONE del 17/02/2021 - Registro Particolare 432 Registro Generale 3344

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Repertorio 524 del 18/12/2020

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

4. TRASCRIZIONE del 20/04/2021 - Registro Particolare 5589 Registro Generale 8419

Pubblico ufficiale BORTOLUZZI VITTORIO Repertorio 204204/32066 del 15/04/2021

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico

Presenza graffiati

5. ISCRIZIONE del 22/06/2021 - Registro Particolare 1859 Registro Generale 14586

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1485/2021 del 08/06/2021

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffiati

6. TRASCRIZIONE del 24/11/2021 - Registro Particolare 18879 Registro Generale 27950

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 3383/2021 del 26/10/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

7. TRASCRIZIONE del 15/02/2023 - Registro Particolare 1994 Registro Generale 3005  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA-UNEP Repertorio 168 del 30/01/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

Repertorio n. 65.332 Fascicolo n. 28.586

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno dodici del mese di novembre

12 NOVEMBRE 2018

In Ancona, nel mio studio in Piazza del Plebiscito n. 2; Avanti a me Dott. Stefano SABATINI - Notaio in Ancona - iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di detta città;

SI SONO COSTITUITI I SIGNORI:

\*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, residenti in Camerata Picena (AN), Via \*\*\*\*\*, i quali dichiarano di essere coniugi in regime legale della comunione dei beni;

\*\*\*\*\*, residente in Camerata Picena (AN), \*\*\*\*\*, il quale dichiara di essere coniugato in regime della separazione dei beni.

Io Notaio sono certo dell'identità personale di detti costituiti, i quali convengono e stipulano:

ART. 1 = I Signori \*\*\*\*\* vendono e trasferiscono al Signor \*\*\*\*\*, che acquista, il seguente immobile:

"casa da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte esclusiva pertinenziale, in Comune di Camerata Picena, Via Collodi n. 30/A, composta da cantina, disimpegno e lavatoio al piano primo sottostrada; soggiorno-pranzo, soggiorno, cucina, camera/studio, bagno e disimpegno al piano terra; tre camere di cui una con bagno e cabina armadio, disimpegno, bagno e tre balconi al piano primo, piani tra loro collegati da scala interna; vano garage e rampa carrabile pertinenziali al piano primo sottostrada; è individuata e raffigurata nelle copie delle planimetrie catastali e di elaborato planimetrico che, firmate dai comparenti e da me Notaio, si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" ed è censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3, con i mappali:

\*244 subb 9 e 15, Via Collodi, piani seminterrato primo, terra e primo, Categoria A/2, Classe 3, vani 10, Superficie Catastale Totale mq. 197 - Totale escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 826,33;

\*244 subb 5 e 19, Via Collodi, piano seminterrato primo, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 31, Superficie Catastale mq. 34, Rendita Euro 52,83.

CONFINI: Via Collodi, proprietà \*\*\*\*\*, strada privata, salvi altri. I venditori:

a) a' termini della Legge 28 Febbraio 1985 n. 47 e successive modifiche, con particolare riferimento a quelle

portate dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dichiarano:

\*che la casa in oggetto è stata edificata in conformità al progetto approvato con concessione edilizia n. 1/1999 - Pratica n. 135/98 - Protocollo n. 5223, rilasciata dal Comune di Camerata Picena in data 5 febbraio 1999;

\*che per lievi modifiche interne e prospettiche e diversa sistemazione esterna è stata presentata al Comune di Camerata Picena, ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, una dichiarazione di asseveramento per inizio attività, in data 23 novembre 1999, pervenuta in data 29 novembre 1999 prot. 5494 al detto Comune, il quale ha rilasciato in data 3 ottobre 2000 permesso di abitabilità n. 11/2000;

\*che per l'installazione di tettoia pensile adiacente il fabbricato è stata presentata al Comune di Camerata Picena Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune stesso in data 29 ottobre 2003 - Protocollo n. 4639;

\*che per ampliamento tettoia esistente antistante la porta di ingresso del garage è stata presentata al Comune

di Camerata Picena Denuncia di Inizio Attività protocollata dal Comune stesso in data 4 aprile 2006 - Protocollo n. 1911;

\*che sulla casa medesima non sono state eseguite altre opere per le quali avrebbero dovuto essere richieste concessioni, autorizzazioni, permessi di costruire, D.I.A.,

S.C.I.A. o C.I.A., né opere soggette a sanatoria edilizia a' termini del Capo IV della suddetta Legge 47/1985 e quindi è

-e la parte acquirente ne prende atto - perfettamente conforme alla normativa urbanistica e presenta tutte le caratteristiche inerenti la sua destinazione di civile abitazione;

b) a' termini dell'art. 29 comma 1 bis della Legge 27 febbraio 1985 n. 52 introdotto con l'art. 19 del Decreto Legge 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in Legge 30 luglio 2010 n. 122, quali intestatari della casa in contratto, dichiarano, sotto la loro piena responsabilità, che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie depositate in Catasto come sopra allegate, sono pienamente conformi allo stato di fatto della casa stessa e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e di dar luogo all'obbligo di presentazione di nuove planimetrie catastali ai sensi della vigente normativa.

Io Notaio attesto di aver, precedentemente alla presente stipula:

\*provveduto alla individuazione catastale della casa in oggetto, anche con riferimento alle planimetrie depositate in Catasto e come sopra allegate;

\*individuato gli intestatari catastali e verificato la loro conformità con le risultanze dei Registri Immobiliari.

\*\*\*

Ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192,

modificato ed integrato:

\*dal Decreto Legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 e dall'art. 35 comma 2-bis del D.L. 25 giugno 2008 n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008 n. 133, che ha abrogato i commi 3 e 4 dell'art. 6 e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.Lgs. 192/2005;

\*dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 26 giugno 2009 recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" emanato in attuazione degli artt. 5 - comma 1, 6 - comma 9 e 16 - comma 4 del citato decreto legislativo 192/2005;

\*dall'art. 13 del Decreto Legislativo 3 marzo 2011, n. 28 recante "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili";

\*dal decreto del Ministero dello Sviluppo Economico in data

22 novembre 2012 in modifica del Decreto 26 giugno 2009 recante "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", che ha abrogato il paragrafo 9 dello stesso decreto 26 giugno 2009 concernente l'autodichiarazione da parte del proprietario;

\*dal Decreto Legge 4 giugno 2013 n. 63 convertito in Legge 3 agosto 2013 n. 90;

\*dal Decreto Legge 23 dicembre 2013 n. 145 convertito in Legge 21 febbraio 2014 n. 9;

\*dai tre decreti emanati il 26 giugno 2015 dal Ministro dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e con il Ministro per la Semplificazione e la Pubblica Amministrazione pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 162 del 15 luglio 2015:

-i venditori producono in originale attestato di certificazione energetica dell'immobile dedotto in contratto, rilasciato in data 6 dicembre 2012 dal Geom. BELFIORI Mirko, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Ancona al n. 1769; attestato che dichiarano essere valido in quanto conforme al dettato delle norme sopra indicate, non essendo trascorsi dieci anni dal suo rilascio e non essendo stati eseguiti, successivamente al suo rilascio, interventi tali da modificare la prestazione energetica dell'immobile in oggetto, e che firmato dai componenti e da me Notaio, allego a questo atto sotto la lettera "D";

-le parti dichiarano di essere a conoscenza degli obblighi prescritti dalle suddette norme;

-l'acquirente :

\*dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine all'attestazione della prestazione energetica e alla certificazione energetica degli edifici, aggiornato rispetto all'attuale situazione energetica effettiva dell'unità

immobiliare considerata e in regola con le prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici installati;

\*prende atto di quanto sopra dichiarato dalla parte venditrice, anche in merito alla regolarità urbanistica dell'immobile in oggetto.

ART. 2 = L'immobile suddescritto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti gli annessi, connessi, accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive in atto ed in fatto legalmente esistenti, nulla escluso od eccezzuato.

I venditori dichiarano che detto immobile è loro pervenuto per atto di compravendita a rogito Notaio Corinaldesi di Falconara Marittima in data 13 aprile 2000, Repertorio n. 17.359/1.000, registrato in Ancona il 17 aprile 2000 al n. 1593 Serie 1V e trascritto nei Registri Immobiliari di Ancona il 15 aprile 2000 al n. 4878 R.P.

ART. 3 = In ottemperanza al disposto del comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 come modificato dal punto 21

dell'art. 35 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito in Legge n. 248 del 4 agosto 2006, le parti dichiarano che il prezzo è stato pattuito in Euro 215.000,00 (duecentoquindicimila e zero centesimi) che la parte venditrice dichiara aver ricevuto prima di questo atto dalla parte acquirente alla quale rilascia ampia e definitiva quietanza di saldo con la firma di questo atto.

ART. 3 bis = A' termini del punto 22 del suddetto art. 35 del Decreto Legge 223/2006, i comparenti rendono qui di seguito dichiarazione sostitutiva di atto notorio a' termini degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, previa ammonizione da parte di me Notaio:

"Consapevoli delle pene comminate dalla Legge per i casi di mendace dichiarazione, con particolare riferimento a quelle previste dal comma 497 della suddetta Legge 266/2005, come modificato dallo stesso punto 22 del ripetuto Decreto Legge 223/2006, sotto la nostra responsabilità dichiariamo :

° che il prezzo sopra indicato è stato corrisposto con le seguenti modalità:

-Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento e zero centesimi) in data 25 settembre 2018 a mezzo assegno postale vidimato non trasferibile n. 0656637246-05 emesso in pari data dalle Posteitaliane S.p.a., Camerata Picena, Giacomo Matteotti a \*\*\*\*\*;

-Euro 37.500,00 (trentasettemilacinquecento e zero centesimi) in data 25 settembre 2018 a mezzo assegno postale vidimato non trasferibile n. 0656637247-06 emesso in pari data dalle Posteitaliane S.p.a., Camerata Picena, Giacomo Matteotti \*\*\*\*\*;

-Euro 140.000,00 (centoquarantamila e zero centesimi) in data odierna a mezzo bonifico SEPA postagiuro effettuato in

data odierna dal conto corrente n. 96812102 intestato a \*\*\*\*\* presso Posteitaliane Spa a favore di \*\*\*\*\*

-\*\*\*\*\* presso Intesa Sanpaolo Spa - Codice IBAN \*\*\*\*\*;

° di esserci avvalsi, per la definizione della presente compravendita, dell'Agenzia "\*\*\*\*\*", con sede in Roma,

Via \*\*\*\*\* , capitale sociale Euro 3.000,00 (tremila e zero centesimi), iscritta al n. \*\*\*\*\* del Repertorio Economico Amministrativo, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma \*\*\*\*\* , precisando che il suo legale rappresentante è il Signor \*\*\*\*\* domiciliato in \*\*\*\*\* , alla quale Agenzia dichiariamo:

\*\*\*\*\* di aver corrisposto in data 25 settembre 2018, a titolo di compenso per la mediazione immobiliare Euro 732,00 (settecentotrentadue e zero centesimi) IVA come per Legge compresa, a mezzo assegno bancario non trasferibile n. \*\*\*\*\* tratto dal conto corrente n\*\*\*\*\* intestato a \*\*\*\*\* presso la Intesa Sanpaolo S.p.a. a \*\*\*\*\*;

\*\*\*\*\* di non aver né di dover corrispondere alcun compenso per la mediazione immobiliare, giusta le precorse intese con l'Agenzia suddetta.

ART. 3 ter = Agli effetti del comma 497 della Legge 23 dicembre 2005 n. 266 l'acquirente richiede l'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sul valore determinato ai sensi dell'articolo 52, commi 4 e 5 del

Testo unico delle Disposizioni concernenti l'imposta di registro di cui al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, indipendentemente dal prezzo sopra convenuto, dichiarando di vincolare a pertinenza della casa in oggetto, la corte esclusiva, il vano garage e la rampa carrabile compresi nella presente vendita.

ART. 4 = La parte venditrice :

\*garantisce la piena proprietà e disponibilità dell'immobile venduto, libero da oneri, vincoli, pesi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli;

\*garantisce che l'immobile medesimo è immune da vizi che lo rendano inidoneo all'uso cui è destinato o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, anche in riferimento allo stato di fatto degli impianti installati nell'immobile stesso, di cui al D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 come modificato dal D.L. 25 giugno 2008 n. 112, stato che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare;

\*presta ogni più ampia garanzia contro l'evizione e contro diritti che terzi possano vantare, a qualunque titolo nei

confronti dell'immobile medesimo;

\*rinuncia a qualsiasi ipoteca legale possa ritenersi derivare da questo atto, con esonero, per il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari di Ancona da ogni responsabilità.

ART. 5 = Gli effetti utili ed onerosi di questo atto decorrono da oggi.

ART. 6 = Ai fini fiscali:

a) = le parti dichiarano di non essere tra loro parenti;

b) = l'acquirente richiede le agevolazioni di cui al primo comma, quarto periodo, e Nota II bis - Art. 1 della Tariffa Parte Prima allegata al DPR 26 aprile 1986 n. 131, modificata con Leggi 28 dicembre 1995 n. 549 e 23 dicembre 1999 n. 488; al riguardo dichiara:

= a pena di decadenza dalle agevolazioni stesse che l'immobile è catastalmente classificato in categoria A/2, non presenta caratteristiche di lusso ed è ubicato nel territorio del Comune di Camerata Picena ove ha la propria residenza;

= di non essere titolare esclusivo o in comunione dei beni con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile in oggetto;

= di non essere titolare, neppure per quote, anche in regime legale di comunione, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da esso o dal coniuge con le agevolazioni di cui alla Nota II bis) come sopra modificata e alle norme di Legge elencate nel punto c) della nota stessa, così come all'art. 3 punto 131 della succitata Legge 549/1995;

= di essere a conoscenza delle disposizioni portate dalle norme di Legge succitate in caso di vendita dell'immobile di che trattasi nel quinquennio da oggi;

c) = che il presente acquisto avviene entro un anno dalla vendita effettuata con atto a rogito Notaio Ciarletta in data 7 novembre 2018, Repertorio N. 21.741/12.414, registrato in Ancona in pari data al n. 8484 - Serie 1/T, dell'immobile in Camerata Picena, Via Collodi n. 17, acquistato, con le agevolazioni fiscali ai sensi delle norme precisate al precedente comma, con atto a mio rogito in data

28 dicembre 2016, Repertorio n. 62.743/26.789, registrato in Ancona l'11 gennaio 2017 al n. 154 - Serie 1/T e di godere, pertanto, del credito di imposta previsto dall'Art. 7 della Legge 23 dicembre 1998 n. 448.

ART. 7 = Le spese di questo atto e dipendenti sono a carico della parte acquirente, la quale richiede la detrazione dell'imposta di registro già corrisposta, per l'importo di Euro 375,00 (trecentosettantacinque e zero centesimi) per la registrazione del contratto preliminare stipulato tra le

parti in data 25 settembre 2018, registrato in Ancona il 5 ottobre 2018 al n. 2365 - Serie 3.

=\*=\*=

Ometto la lettura degli allegati a richiesta e su dispensa dei comparenti che dichiarano averne esatta conoscenza.

=\*=

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici in sei pagine e fin qui della settimana di quattro fogli e ne ho data lettura ai comparenti che, da me all'uopo interpellati lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono, qui in fine e nel margine

degli altri fogli, alle ore quindici e quindici minuti.

Firmato: \*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

Dott. Stefano SABATINI - Notaio

Repertorio n. 65.488 Fascicolo n. 28.703

CONTRATTO DI MUTUO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladiciotto, il giorno diciannove del mese di dicembre

19 DICEMBRE 2018

In Ancona, nel mio Studio in Piazza del Plebiscito n. 2; Avanti a me Dott. Stefano SABATINI - Notaio in Ancona - iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di detta città;

SI SONO PERSONALMENTE COSTITUITI:

per la BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., con sede legale in Roma, Viale Altiero Spinelli n. 30, iscritta all'albo delle banche e capogruppo del Gruppo bancario B.N.L. iscritto al- l'albo dei gruppi bancari presso la Banca d'Italia, società soggetta ad attività di direzione e coordinamento del socio unico BNP Paribas S.A. - Parigi, capitale sociale Euro 2.076.940.000,00 (duemiliardisettantaseimilioninovecentoquarantamila e zero centesimi) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione del Registro delle Imprese di Roma 09339391006 - sito internet [www.bnl.it](http://www.bnl.it) - contatti: <https://bnl.it/it/Individui-e-Famiglie/Contatti> (che nel corso del presente contratto verrà chiamata più brevemente "Banca"), il Sig. SEBASTIANELLI Diego, nato in Ancona il 2 marzo 1971, codice fiscale SBS DGI 71C02 A271N, domiciliato per la carica in Ancona, nella sua qualifica di Quadro Direttivo, con poteri di firma della Direzione Regionale Emilia Romagna

- Marche della Banca stessa;

\*\*\*\*\*K, residente in Camerata Picena (AN), Via \*\*\*\*\* , il quale dichiara di essere coniugato in regime della separazione dei beni; che nel corso del presente contratto verrà chiamato più brevemente "Parte Mutuataria" e "Parte datrice d'ipoteca".

Detti comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri di firma io Notaio sono certo,

PREMESSO:

che la Parte mutuataria dichiara, altresì, di aver accettato preventivamente alla presente stipula, l'Offerta Vincolante della Banca (di cui il "Prospetto Informativo Europeo Standardizzato" e la bozza di contratto di mutuo costituiscono parti integranti).

Tutto ciò premesso, come parte integrante e sostanziale del presente contratto, i suddetti costituiti,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

- Art. 1 -

(Definizioni)

I termini di seguito elencati hanno il significato per ciascuno di essi qui di seguito indicato:

"Comune": indica il Comune di Camerata Picena;

"Contratto": indica il presente contratto di finanziamento,

le sue premesse ed ogni suo allegato;

"Data di inizio ammortamento": indica il 1° febbraio 2019; "Dipendenza della Banca" indica:

-agli effetti dell'ipoteca: ROMA, Via Vittorio Veneto n.119;

-ad ogni altro effetto del "Contratto" come per qualsiasi giudizio: Banca Nazionale del Lavoro sede di Napoli, Via Toledo n. 126;

"Domicilio" indica:

-in relazione alla "Parte Mutuataria": Camerata Picena, Via\*\*\*\*\*;

"Immobile oggetto d'ipoteca": indica l'immobile sito in Camerata Picena, Via \*\*\*\*\* e precisamente: "casa da cielo a terra ad uso civile abitazione, con annessa corte esclusiva pertinenziale, in Comune di Camerata Picena, Via Collodi n. 30/A, composta da cantina, disimpegno e lavatoio al piano primo sottostrada; soggiorno-

pranzo, soggiorno, cucina, camera/studio, bagno e disimpegno al piano terra; tre camere di cui una con bagno e cabina armadio, disimpegno, bagno e tre balconi al piano primo, piani tra loro collegati da scala interna; vano garage e rampa carrabile pertinenziali al piano primo sottostrada; censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3, con i mappali:

\*244 subb 9 e 15, Via Collodi, piani seminterrato primo, terra e primo, Categoria A/2, Classe 3, vani 10, Superficie Catastale Totale mq. 197 - Totale escluse aree scoperte mq. 173, Rendita Euro 826,33;

\*244 subb 5 e 19, Via Collodi, piano seminterrato primo, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza mq. 31, Superficie Catastale Totale mq. 34, Rendita Euro 52,83.

CONFINI: Via Collodi, proprietà Focosi, Berno, strada privata, salvi altri; di proprietà della "Parte datrice d'ipoteca";

"Importo del mutuo": indica, l'importo di Euro 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi);

"Importo dell'ipoteca" : indica la somma di Euro 320.000,00 (trecentoventimila e zero centesimi);

"Importo erogato": indica, l'importo di Euro 157.822,22 (centocinquantasettemilaottocentoventidue e ventidue centesimi); "Importo trattenuto": indica l'importo complessivo delle somme trattenute indicate nel conteggio di erogazione pari ad Euro 2.177,78 (duemilacentosettantasette e settantotto centesimi);

"Imposta Sostitutiva": indica la misura dell'imposta sostitutiva, applicabile al "Mutuo", in relazione allo "Scopo" dichiarato in "Contratto" dalla "Parte Mutuataria", pari allo 0,25% (zero virgola venticinque per cento) dell'"Importo del mutuo" ovvero pari ad Euro 400,00 (quattrocento e zero centesimi).

Resta comunque fermo che - salva l'applicazione dell'articolo 20 del D.P.R. n. 601/1973, nel testo modificato dall'arti-

colo 1 - comma 160, della legge 24 dicembre 2007 n. 244 - qualora, per qualsiasi motivo, l'imposta trattenuta risultasse inferiore a quella effettivamente dovuta dalla "Banca", quest'ultima eserciterà la rivalsa nei confronti della "Parte Mutuataria";

"Mutuo": indica il finanziamento concesso con il presente "Contratto" dell'importo di Euro 160.000,00 (centosessantamila e zero centesimi);

"Periodo di preammortamento": indica il periodo decorrente il 19 dicembre 2018 e scadente il 31 gennaio 2019;

"Piano di Ammortamento": indica i termini e le modalità di rimborso del mutuo di seguito riportate:

la durata sarà di 300 (trecento) mesi - 25 (venticinque) anni e il Mutuo verrà rimborsato mediante un piano di ammortamento alla francese che prevede il pagamento di n. 300 (trecento) rate mensili costanti posticipate, comprensive della quota capitale e degli interessi, aventi scadenza l'ultimo giorno di ogni mese e ammontanti ciascuna ad Euro 678,17 (seicentoseventantotto e diciassette centesimi).

L'inizio dell'ammortamento viene fissato al 1° febbraio 2019 e quindi la prima rata scadrà il 28 febbraio 2019 e l'ultima il 31 gennaio 2044;

"Scopo": la "Parte Mutuataria" dichiara che il "Mutuo" è finalizzato all'acquisto, costruzione o ristrutturazione di immobili ad uso abitativo e relative pertinenze, per i quali ricorrono le condizioni di cui alla nota II-bis all'art. 1 della tariffa, parte prima, annessa al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro);

"Tasso Annuo Effettivo Globale": indica il 2,190% (due virgola centonovanta per cento);

"Tasso di Interesse": indica il tasso di interesse, sulla base del quale verranno calcolati gli interessi sul "Mutuo", che la "Parte Mutuataria" si impegna a corrispondere alla Banca, precisamente pari al tasso del 2% (due per cento) nominale annuo.

Gli interessi saranno calcolati, sulla base di un anno di

360 (trecentosessanta) giorni e un mese di 30 (trenta) giorni, in via mensile posticipata.

Il "Tasso di Interesse" come sopra indicato non potrà superare il tasso soglia antiusura, rilevato trimestralmente ai sensi dell'art. 2 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura, come modificata dall'art. 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106, vigente al momento della sottoscrizione del contratto, per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria"; "Tassodipreammortamento": indica il tasso pari al 0,26666665% (zero virgola ventiseimilioneicentosestantaseimilaseicentosestantacinque per cento) mensile, pari al 3,20%

(tre virgola venti per cento) annuo;

"Tasso soglia antiusura": indica il 7,1875% (sette virgola milleottocentottantacinque per cento).

- Art. 2 -

(Importo del Mutuo)

1. La "Banca", come sopra rappresentata, concede alla "Parte Mutuataria" il "Mutuo" ai sensi del proprio statuto e degli artt. 10, 38 e seguenti del D.Lgs. 1° settembre 1993 n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia).

2. Il "Mutuo" viene concesso ai patti e con gli obblighi recati dalle norme di legge vigenti in materia e dal Codice Civile, dal "Contratto" e dal capitolato di patti e condizioni, che, firmato dalle parti e da me Notaio, si allega al "Contratto" sotto la lettera "A" per farne parte integrante e sostanziale, dichiarando le parti di averne in precedenza avuto conoscenza e di accettarne tutte le clausole.

- Art. 3 -

(Erogazione e quietanza)

1. Il "Mutuo" viene erogato in unica soluzione contestualmente alla stipulazione del presente contratto dalla "Banca" alla "Parte Mutuataria", che dichiara di ricevere, rilasciandone ampia e finale quietanza, l'importo erogato, pari all'importo del Mutuo al netto dell'"Importo trattenuto", costituito dalle singole voci dettagliatamente riportate nel documento contabile che la "Parte Mutuataria" dichiara di aver ricevuto dalla "Banca".

2. Sulle somme erogate sarà applicato il tasso di interesse di cui al successivo art. 4.

Ai soli fini di quanto previsto dalla deliberazione CICR del

4 marzo 2003 e dalle Istruzioni di Vigilanza della Banca d'Italia in materia di trasparenza delle operazioni e dei servizi bancari, la "Parte Mutuataria" prende atto della misura del "Tasso Annuo Effettivo Globale" relativa al presente "Mutuo", riportato anche nel documento di sintesi che, firmato dai comparenti e da me Notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera "B".

- Art. 4 -

(Condizioni, termini e modalità di rimborso)

1. La "Parte Mutuataria" si obbliga a:

\*corrispondere alla "Banca" sul "Mutuo" gli interessi, calcolati applicando il "Tasso di interesse".

Per quanto riguarda gli interessi relativi al "Periodo di preammortamento", la "Banca" ha provveduto a trattenere, in sede di erogazione del "Mutuo", l'importo corrispondente a tali interessi, calcolati applicando il "Tasso di preammortamento", a decorrere dalla data odierna e fino al giorno antecedente la "Data di inizio ammortamento";

\*rimborsare il "Mutuo" secondo quanto stabilito alla voce "Piano di ammortamento", di cui al precedente Art. 1

- Definizioni.

2. Per il "Piano di ammortamento" del Mutuo, si allega al presente "Contratto" sotto la lettera "C", debitamente firmata dai comparenti e da me Notaio, la relativa tabella.

- Art. 5 -

(Interessi di mora)

1. Ogni somma dovuta per qualsiasi titolo in dipendenza del "Contratto", rimasta non pagata, produrrà di pieno diritto, dal giorno della scadenza, gli interessi di mora a carico della "Parte Mutuataria" e a favore della "Banca", in misura pari al "Tasso di interesse", maggiorato di 2 (due) punti percentuali, interessi non suscettibili di capitalizzazione periodica e comunque nel rispetto dei limiti tempo per tempo vigenti, fissati dalla Legge 108/1996 in materia di usura e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il tasso di mora, come sopra indicato, non potrà superare il "Tasso soglia antiusura" per le operazioni appartenenti alla categoria "Mutui con garanzia ipotecaria", rilevato trimestralmente ai sensi dell'art. 2, comma 1 della legge 7 marzo 1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura - come modificata dall'art. 8, comma 5, lettera d) del D.L. 70/2011, convertito con modificazioni nella Legge 12 Luglio 2011, n. 106 vigente al momento della sottoscrizione del contratto.

3. Gli interessi di mora decorreranno di pieno diritto, senza bisogno di alcuna intimazione né messa in mora, ma per il solo fatto dell'avvenuta scadenza dei termini, senza pregiudizio della facoltà della "Banca" di ritenere la "Parte Mutuataria" decaduta dal beneficio del termine o di risolvere il contratto e di ottenere, quindi, il

rimborso totale delle somme dovute per capitale residuo, interessi, spese e accessori.

- Art. 6 -

(Ipoteca immobiliare)

1. A garanzia del pieno e puntuale adempimento di tutti gli obblighi derivanti alla "Parte Mutuataria" dal "Contratto" e dall'allegato capitolato, ed in particolare della restituzione, anche in via anticipata, della somma capitale, del pagamento degli interessi, ivi compresi gli eventuali interessi di mora, e di ogni altro accessorio, nonché infine del rimborso delle spese, la "Parte Datrice d'ipoteca" consente che a proprio carico e a favore della "Banca" venga iscritta ipoteca sull'"Immobile oggetto d'ipoteca" di sua proprietà nonché su tutte le sue adiacenze, accessioni, nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni ed ogni altra pertinenza e su tutto quanto sia comunque ritenuto immobile ai sensi della legge e vi sia in seguito introdotto o trasportato.

2. L'ipoteca viene iscritta per la complessiva somma pari all'"Importo dell'ipoteca", la quale comprende e garantisce l'importo del capitale mutuato, gli interessi anche di preammortamento al tasso, che, ai soli fini dell'iscrizione del-

l'ipoteca, viene fissato in misura pari al "Tasso soglia antiusura", gli interessi di mora al tasso indicato al precedente art. 5, le spese e accessori (quali gli oneri contrattualmente stabiliti per i casi di decadenza dal beneficio del termine, di risoluzione del contratto; le spese di giudizio e quelle di cui al primo comma dell'art. 2855 Codice Civile; i premi di assicurazione contro l'incendio e il fulmine; i rimborsi di tasse e imposte) e quant'altro dovuto in dipendenza del presente contratto e degli atti aggiuntivi e di quietanza susseguenti.

3. La "Parte Datrice d'ipoteca" espressamente autorizza la competente Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a procedere, a semplice richiesta della "Banca" e con esonero da ogni sua responsabilità, all'iscrizione dell'ipoteca come sopra consentita.

4. La "Parte Datrice d'ipoteca" garantisce la libera e piena proprietà dell'"Immobile oggetto d'ipoteca" e l'inesistenza sullo stesso di altri vincoli o gravami di qualsiasi specie.

- Art. 7 -

(Spese e regime fiscale)

1. Con riferimento al combinato disposto degli artt. 15 e 17 del D.P.R. n. 601/1973 (come modificati dal comma 4 dell'art. 12 del D.L. n. 145 del 23 dicembre 2013) e successive modifiche ed integrazioni, la "Banca" d'intesa con la "Parte Mutuataria", esprime per iscritto la volontà di esercitare l'opzione in favore dell'applicazione dell'"Imposta sostitutiva" sui finanziamenti a medio e lungo termine in luogo delle imposte di registro, di bollo, ipotecarie e catastali e delle tasse sulle concessioni governative. A seguito di tale opzione viene chiesta l'applicazione dell'anzidetto regime sostitutivo del "Contratto" e a tutti i provvedimenti, atti, contratti e formalità ad essa inerenti, alla loro esecuzione, modificazione ed estinzione, alle garanzie da chiunque ed in qualsiasi momento prestate e alle loro eventuali surroghe, sostituzioni, postergazioni, frazionamenti e cancellazioni anche parziali, ivi comprese le cessioni di credito stipulate in relazione al "Mutuo".

2. Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente "Contratto" sono a carico della "Parte Mutuataria" che espressamente le assume. E' altresì a carico della "Parte Mutuataria" l'onere relativo all'"Imposta sostitutiva" di cui agli artt. 17 e 18 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601 e successive modificazioni.

3. Restano in particolare a carico della "Parte Mutuataria", che espressamente li assume, tutti gli oneri, commissioni e spese ad essa imputabili in dipendenza del "Contratto" e nel periodo di durata del "Mutuo", riportati nei fogli informativi pubblicati dalla "Banca" ai sensi dell'art. 116 del D.Lgs. n. 385/1993, sulla base delle tariffe vigenti tempo per tempo presso la "Banca": nel capitolato allegato al pre-

sente contratto sono riportate le tariffe attualmente in vigore in relazione ai suddetti oneri, commissioni e spese. La "Banca" può modificare unilateralmente la misura degli oneri (diversi dal tasso di interesse), commissioni e spese inerenti al "Mutuo" in presenza di un giustificato motivo (Art. 118 T.U.L.B. D.Lgs. n. 385/1993) con le modalità previste dalla legge. La "Parte Mutuataria" approva specificamente, ai sensi dell'art. 118 TULB, tale facoltà della "Banca".

La "Banca" comunica queste modifiche alla "Parte Mutuataria" in forma scritta o mediante altro supporto durevole da questa accettato, con preavviso minimo di 2 (due) mesi. La "Parte Mutuataria" ha il diritto di recedere dal contratto entro la data prevista per l'applicazione delle modifiche, senza penalità o spese di

chiusura, e in questo caso, in sede di estinzione del "Mutuo", verranno applicate le condizioni precedenti. Se la "Parte Mutuataria" non esercita il diritto di recesso nei termini stabiliti, la "Banca" riterrà approvate le modifiche.

4. Ai sensi dell'art. 117, primo comma, del citato D.Lgs. n. 385/1993, la "Parte Mutuataria" prende atto che, a cura del Notaio rogante, verrà ad essa consegnata una copia autentica del presente contratto, munita degli estremi dell'avvenuta registrazione e delle eseguite formalità di iscrizione.

- Art. 8 -

(Approvazione espressa delle clausole onerose)

1. La "Parte Mutuataria" dichiara di approvare specificamente - ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 comma 2 Codice Civile e 1342 Codice Civile - le seguenti clausole del:

- "Contratto" relative agli interessi di mora (art. 5); spese e regime fiscale (art. 7);

- dell'allegato capitolato relative: alle modalità per l'erogazione e obblighi del mutuatario (art. 1); agli obblighi assicurativi (art. 2); obblighi relativi agli immobili ipotecati (art. 4); pagamenti e oneri fiscali (art. 6); diminuzione della garanzia (art. 10); decadenza dal beneficio del termine e risoluzione del contratto (art. 11); condizioni risolutive del contratto (art. 12); effetti della decadenza dal beneficio del termine e della risoluzione del contratto (art. 13); imputazione dei pagamenti (art. 14); prova del credito (art. 16); oneri, commissioni e spese (art. 20).

2. Sono fatte salve le disposizioni inderogabili del Codice del consumo di cui al D.Lgs. 6 settembre 2005 n. 206; non producono effetto pertanto, ove applicabili, le clausole del presente "Contratto" e del capitolato allegato che possono essere ritenute in contrasto con la suddetta disciplina.

- Art. 9 -

(Elezioni di domicilio)

1. La "Banca", elegge speciale domicilio presso la "Dipendenza della Banca".

2. La "Parte Mutuataria", a tutti gli effetti del presente

contratto, elegge domicilio presso il proprio "Domicilio" o, in difetto, presso la segreteria del "Comune".

\*\* \*\*\* \*\*

Ometto la lettura degli allegati a richiesta e su dispensa dei comparenti che dichiarano averne esatta conoscenza.

\*\* \*\*\* \*\*

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia con mezzi elettronici in sette pagine e fin qui della ottava di quattro fogli e ne ho data lettura ai comparenti che, da me all'uopo interpellati, lo dichiarano pienamente conforme alla loro volontà e con me Notaio lo sottoscrivono qui in fine e nel margine degli altri fogli, alle ore quindici e quaranta minuti.

Firmato:

\*\*\*\*\* Dott.

Stefano SABATINI - Notaio

Nota di iscrizione

Registro generale n. 3344

Registro particolare n. 432 Presentazione n. 44 del 17/02/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 18/12/2020 Numero di repertorio 524

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SONDRIO Codice fiscale 800 010 00142

Sede SONDRIO (SO)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 17.709,05 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi € 1.593,81 Spese € 5.697,14 Totale € 25.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

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

Richiedente CREDITO VALTELLINESE SPA

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 19

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 5

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 31 metri quadri

Indirizzo VIA COLLODIC N. civico -

Piano S1

Immobile n. 2

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 15

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 10 vani

Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano T-S1

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale CREDITO VALTELLINESE S.P.A.

Sede SONDRIO (SO)

Codice fiscale 00043260140 Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome \*\*\*\*\*Nome

\*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (AN)

Sesso M Codice fiscale \*\*\*\*\*

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

Per la quota di 1/1

Sezione D - Ulteriori informazioni

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

L'IMPORTO PER IL QUALE VIENE ISCRITTA L'IPOTECA GIUDIZIALE E' DI EURO 17.709,05 PER CAPITALE, EURO 1.593,81 PER INTERESSI ED EURO 5.697,14 PER SPESE PER UN TOTALE DI EURO 25.000,00 TUTTI DI CUI ALL'ATTO DI DECRETO INGIUNTIVO N. 524 EL 18.12.2020 RG.1331/2020 REPERTORIO 774 DEL 18.12.2020 E REPERTORIO 775 DEL 18.12.2020.

Repertorio n.204.204 Raccolta n.32.066

## CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Con la presente scrittura privata, che resterà conservata nei rogiti del Notaio autenticante, da far valere nei modi migliori di ragione e di legge, tra i sottoscritti signori:

1)- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (AN) il \*\*\*\*\* ,  
residente a Camerata Picena (AN), via \*\*\*\*\* /A,  
C.F.: \*\*\*\*\* ;

di seguito per brevità, "parte promittente venditrice";

e

2)- \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* ,  
residente a \*\*\*\*\* (AN), via \*\*\*\*\* , C.F.:  
\*\*\*\*\* .

di seguito per brevità, "parte promittente acquirente";

PREMESSO:

a) che il signor \*\*\*\*\* si è costituito fidejussore nei confronti di più istituti bancari/finanziari, a garanzia delle obbligazioni contratte dalla società

"\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\* , via \*\*\*\*\* , capitale sociale euro 50.000,00

(cinquantamila/00) interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese delle Marche \*\*\*\*\* ;

b) che, in conseguenza dell'attuale situazione debitoria della sopra generalizzata società e al fine di creare la provvista necessaria a far fronte alle suindicate

- 1 -

obbligazioni di garanzia, il medesimo signor

\*\*\*\*\* intende vendere l'unico immobile di sua proprietà; tanto premesso, quale parte integrante e sostanziale del

presente contratto, tra le parti si conviene quanto appresso:

### ARTICOLO 1

Il signor \*\*\*\*\* promette e si obbliga a vendere al signor \*\*\*\*\* , che promette e si obbliga ad acquistare, con la riserva di nomina ex articolo 1401 C.C. specificata in calce al presente contratto, la piena proprietà di un

villino, con annesso corti, sito in Comune di Camerata Picena (AN), Via Collodi n. 30/A, costituito da:

- appartamento ad uso abitativo articolato sui piani primo sottostrada, terra e primo, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con le particelle 244 sub. 9 e 244 sub 15 tra loro graffate, p. S1-T-1, categoria A/2, classe 3, vani 10, Rendita Catastale Euro 826,33;

- garage al piano terra, censito nel Catasto Fabbricati al foglio 3 con le particelle 244 sub. 5 e 244 sub 19 tra loro graffate, p. S1, categoria C/6, classe 2, mq. 31, Rendita Catastale Euro 52,83.

confinante con proprietà di terzi da più lati, salvo altri.

### ARTICOLO 2

Quanto in oggetto viene promesso in vendita:  
= nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si

trova, ben noto alla parte promittente acquirente, con tutti  
- 2 -

gli annessi, connessi, accessioni, pertinenze, servitù ove  
esistenti e quant'altro inerente, nulla escluso od  
eccettuato;

= con le più ampie garanzie di buona proprietà e legittima  
titolarità in capo alla parte promittente venditrice;

= con la garanzia che, al momento del contratto definitivo,  
sarà libero da pesi, vincoli, oneri, gravami o altri rapporti  
che ne limitino il pieno godimento, debiti in genere,  
iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli di sorta (salvo, in  
caso di acollo al promittente acquirente del mutuo concesso  
dalla banca Bnl al promittente venditore con atto in data 19  
dicembre 2018 a rogito Notaio Stefano Sabatini, Rep.  
65488/28703, per l'ipoteca volontaria iscritta a garanzia  
dello stesso in data 20 dicembre 2018 al n. 3825 reg. part.).

#### ARTICOLO 3

Le parti dichiarano che il prezzo complessivo della futura  
vendita è stato tra le stesse convenuto, in euro 180.000,00  
(centoottantamila/00).

Il pagamento del prezzo, da eseguirsi al più tardi  
contestualmente alla stipula del contratto definitivo di  
vendita, avverrà, detratto l'importo occorrente per  
l'estinzione del residuo mutuo ipotecario citato al superiore  
art. 2 (salvo acollo dello stesso da parte dell'acquirente),  
mediante versamento del residuo direttamente in favore degli  
istituti bancari/finanziari garantiti dalle fidejussioni

- 3 -

prestate dal sig. \*\*\*\*\* per le obbligazioni  
contratte dalla sopra generalizzata società

"\*\*\*\*\*". Dette condizioni di pagamento

vengono ritenute essenziali, escludendosi al riguardo ogni  
finalità distrattiva del bene promesso in vendita.

Il contratto definitivo di compravendita dovrà essere  
stipulato entro e non oltre il termine del 15 aprile 2024.

#### ARTICOLO 3 BIS

Le parti convengono, a favore della promittente acquirente,  
ed ai sensi dell'art. 1373 del codice civile, il diritto di  
recedere unilateralmente dal contratto, entro il termine del  
15 marzo 2024.

La dichiarazione unilaterale di recesso dovrà essere  
comunicata alla parte promittente venditrice, o dalla stessa  
accettata, entro il suddetto termine e produrrà i propri  
effetti dal momento della ricezione della comunicazione o  
dell'accettazione.

Una volta intervenuto il recesso il presente contratto non  
produrrà alcun effetto tra le parti e rimarranno a carico  
della parte promittente acquirente soltanto le spese del  
presente atto, senza alcun altro onere.

#### ARTICOLO 4

La parte promittente venditrice si obbliga a produrre, entro  
la data di stipula del contratto definitivo di compravendita,

la documentazione necessaria ed opportuna a fini della  
- 4 -

normativa urbanistica ed edilizia.

#### ARTICOLO 5

Le spese ed imposte relative al presente contratto  
preliminare ed al pubblico atto di compravendita si  
convengono a carico esclusivo della parte promittente  
acquirente.

La parte promittente acquirente si riserva di nominare, entro  
la data del 15 aprile 2024, l'eventuale altro soggetto  
stipulante, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1401  
C.C..

F.TI: \*\*\*\*\*

F.TI: \*\*\*\*\*

Repertorio n.204.204 Raccolta n.32.066

REPUBBLICA ITALIANA

Nel mio studio in Ancona, Corso Garibaldi n. 78.

Certifico io sottoscritto Avv. Vittorio Bortoluzzi, Notaio  
residente in Ancona ed iscritto nel Ruolo del Distretto  
Notarile di Ancona che i signori:

1)- \*\*\*\*\* , nato a \*\*\*\*\* (AN) il  
\*\*\*\*\* , residente a Camerata Picena (AN), via  
\*\*\*\*\* ,

2)- \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il  
\*\*\*\*\* , residente a \*\*\*\*\* (AN), via  
\*\*\*\*\* ,

della cui identità personale sono io notaio certo, hanno  
apposto la sua firma in mia presenza, in calce all'atto che

- 5 -

precede e a margine dell'altro foglio, alle ore nove e  
trenta minuti (9 e 30) previa lettura da me datane ai soggetti  
sottoscrittori.

Il giorno 15 (quindici) del mese di aprile 2021  
(duemilaventuno).

F.TI: VITTORIO BORTOLUZZI segue sigillo.

- 6 -

Io sottoscritto Avv.Vittorio Bortoluzzi, Notaio residente in Ancona,  
iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Ancona, certifico, ai sensi  
dell'art. 22 del C.A.D. e dell'art 68-ter L.N., che la presente copia su  
supporto informatico è conforme all'originale cartaceo conservato nella  
mia raccolta.

Ancona,15/4/2021.

F.to Vittorio Bortoluzzi

Nota di iscrizione

Registro generale n. 14586

Registro particolare n. 1859 Presentazione n. 9 del 22/06/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 08/06/2021 Numero di repertorio 1485/2021

Autorità emittente TRIBUNALE DI MACERATA Codice fiscale 800 120 80430

Sede MACERATA (MC)

Dati relativi all'ipoteca o al privilegio

Specie dell'ipoteca o del privilegio IPOTECA GIUDIZIALE

Derivante da 0281 DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 45.185,43 Tasso interesse annuo - Tasso interesse semestrale -

Interessi - Spese - Totale € 60.000,00

Presenza di condizione risolutiva - Durata -

Altri dati

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

Richiedente AVV. RENATO PERTICARARI

Codice fiscale PRT RNT 54T18 E783 V

Indirizzo VIA G. CARDUCCI 63 62100 MACERATA MC

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 19

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 5

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 31 metri quadri

Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano S1

Immobile n. 2

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Pag. 1 - segue

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 15

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 10 vani

Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano S1-T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

Sede CIVITANOVA MARCHE (MC)

Codice fiscale 00096960430 Domicilio ipotecario eletto -

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

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome\*\*\*\*\*Nome

\*\*\*\*\*

Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (AN)

Sesso M Codice fiscale \*\*\*\*\*

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

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

Nota di trascrizione

Registro generale n. 27950

Registro particolare n. 18879 Presentazione n. 30 del 24/11/2021

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 26/10/2021 Numero di repertorio 3383/2021

Autorità emittente TRIBUNALE DI ANCONA Codice fiscale 800 164 50423

Sede ANCONA (AN)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Voltura catastale automatica NO

Altri dati

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

Richiedente AVV. RENATO PERTICARARI

Codice fiscale PRT RNT 54T18 E783 V

Indirizzo VIA G. CARDUCCI N. 63 62100 MACERATA MC

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 19

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 5

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 31 metri quadri

Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano S1

Immobile n. 2

Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 15

Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 9

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 10 vani

Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano S1-T

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCO MARCHIGIANO CREDITO COOPERATIVO

Sede CIVITANOVA MARCHE (MC)

Codice fiscale 00096960430

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome \*\*\*\*\*  
Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\* (AN)  
Sesso M Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Nota di trascrizione  
Registro generale n. 3005  
Registro particolare n. 1994 Presentazione n. 39 del 15/02/2023  
Sezione A - Generalità  
Dati relativi al titolo  
Descrizione ATTO GIUDIZIARIO  
Data 30/01/2023 Numero di repertorio 168  
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI ANCONA-UNEP Codice fiscale 800 170 50420  
Sede ANCONA (AN)  
Dati relativi alla convenzione  
Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE  
Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Voltura catastale automatica NO  
Altri dati  
Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione A  
Richiedente \*\*\*\*\*  
Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Indirizzo VIA \*\*\*\*\*  
Dati riepilogativi  
Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1  
Sezione B - Immobili  
Unità negoziale n. 1  
Immobile n. 1  
Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 5  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 19  
Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,  
RIMESSE, AUTORIMESSE  
Consistenza 31 metri quadri  
Indirizzo VIA COLLODI N. civico -  
Piano S1  
Immobile n. 2  
Comune B470 - CAMERATA PICENA (AN)  
Catasto FABBRICATI  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 9  
Sezione urbana - Foglio 3 Particella 244 Subalterno 15  
Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO  
CIVILE  
Consistenza 10 vani  
Indirizzo VIA COLLODI N. civico -

Piano S1-  
Sezione C - Soggetti  
A favore  
Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE  
Denominazione o ragione sociale  
\*\*\*\*\* Sede \*\*\*\*\*  
Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1  
Contro  
Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO  
Cognome \*\*\*\*\* Nome  
\*\*\*\*\*  
Nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*  
Sesso M Codice fiscale \*\*\*\*\*  
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'  
Per la quota di 1/1

#### Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare  
LA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA E LA IQERA ITALIA SPA ( GIA' SISTEMIA SPA) QUALE SUA  
MANDATARIA CON RAPPRESENTANZA NON IN PROPRIO MA IN NOME E PER CONTO DELLA VELA OBG  
SRL, HA NOTIFICATO IN DATA 20/24.10.2022 ATTO DI PRECETTO, CON L'INTIMAZIONE DI PAGAMENTO  
DELLA SOMMA DI EURO 152.568,67 OLTRE SPESE LEGALI ED OCCORRENDE TUTTE, ED ULTERIORI  
INTERESSI DI MORA COME DOVUTI, ED HA PREANNUNCIATO L'ESECUZIONE FORZATA PER  
ESPROPRIAZIONE IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'IMMOBILE IN QUESTIONE RICADE NEL PRG DI CAMERATA PICENA NELLA ZONA EC1 EX LOTTIZZAZIONE  
"LA MONTANINA"

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'IMMOBILE IN QUESTIONE FU COSTRUITO IN VIRTU' DELLA CONCESSIONE DILIZIA N° 1 DEL 05/02/1999, VARIANTE CON DIA PROT. 5494 DEL 29-11-1999. FU RILASCIATA ABITABILITA' N° 11/2000. IN MERITO ALLA COSTRUZIONE FU' PRESENTATO PROGETTO STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE N° 793/99 IN DATA 24/05/1999. NELL'ANNO 2019 SEGUI' SCIA, PRESENTATA AL COMUNE DI CAMERATA PICENA A NOME DELL'ATTUALE PROPRIETARIO (ESECUTATO) PROT. 389 DEL 18/01/2019 ALLA QUALE SEGUI' DEPOSITO STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE N° 18/2060 DEL 27/12/2018 PER LA REALIZZAZIONE DI UNA PORTA DI GRANDI DIMENSIONI TRA LA EX CAMERA/STUDIO (ATTUALMENTE CUCINA) E IL SOGGIORNO (ORA SALA DA PRANZO)

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO DI RITO SI SONO RICONTRATE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICO CATASTALI CHE VADO QUI A DESCRIVERE.

AL PIANO INTERRATO NELLA CANTINA E' STATO REALIZZATO UN MURO IN CARTONGESSO (PRIVO DI REGOLARITA' EDILIZIA)

IN FONDO ALLE SCALE CON PORTA PER L'ACCESSO AL PIANO, INOLTRE UNA STANZA DEL GARAGE (IN ORIGINE COMPOSTO DA DUE VANI ORA DA UNO) E' STATA ANNESSA (FUSA) ALLA CANTINA DELL'UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE SENZA LA PRESENTAZIONE DI NESSUNA PRATICA EDILIZIA PRESSO IL COMUNE DI CAMERATA PICENA, AL PIANO TERRA INVECE LA STANZA CHE ERA LA CUCINA NELLA VECCHIA PLANIMETRIA CATASTALE ORA E' UNA CAMERA DA LETTO MENTRE QUELLA CHE ERA CAMERA/STUDIO E' LA CUCINA ED E' STATA CHIUSA LA PORTA CHE RISULTAVA L'ACCESSO E AVVENIVA DAL DISIMPEGNO; QUELLO CHE ERA INDICATO COME SOGGIORNO E' ATTUALMENTE UNA SALA DA PRANZO, LA GRANDE APERTURA, DI COMUNICAZIONE TRA L'ATTUALE SALA DA PRANZO E LA CUCINA INVECE (VISIBILE IN FOTO E NELLA NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATA ALLA DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DAL SOTTOSCRITTO, PREVIO OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE), FU AUTORIZZATA CON SCIA PRESENTATA AL COMUNE DI CAMERATA PICENA PROT. 389 DEL 18/01/2019 ALLA QUALE SEGUI' DEPOSITO STRUTTURALE ALLA REGIONE MARCHE N° 18/2060 DEL 27/12/2018. AD OGGI ALLA LUCE DELLE DIFFORMITA' URBANISTICHE RICONTRATE E DESCRITTE SOPRA AL FINE DI RICONDURRE L'IMMOBILE IN PERFETTA CONFORMITA', ANDREBBE PRESENTATA SOLAMENTE UNA CILA IN SANATORIA AI SENSI DELL'ART. 6 BIS COMMA 5 DEL DPR 380/01 CON PAGAMENTO DI UNA SANZIONE DI EURO 1.000,00 CHE SOMMATA ALLE SPESE TECNICHE NECESSARIE PER LA PRESENTAZIONE DEL PROGETTO PREVEDE UN IMPEGNO TOTALE DI SPESA PARI AD EURO 4.000,00 CIRCA. L'ACCATASTAMENTO E QUINDI LE PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALMENTE AGLI ATTI (A SEGUITO DELLA MIA VARIAZIONE) CORRISPONDONO ALLO STATO DEI LUOGHI.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

trattasi di villetta singola cielo terra per la quale non vi è un condominio

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Camerata Picena (AN) - VIA CARLO COLLODI 30 A, piano S1-T-1 TRATTASI DI UNA VILLETTA SINGOLA CIELO TERRA DISPOSTA SUI PIANI INTERRATO, TERRA,

PRIMO. LA STESSA E' COMPOSTA DA INGRESSO DAL GIARDINO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' SOGGIORNO, SALA DA PRANZO, CUCINA, 4 CAMERE, 3 BAGNI, UNA CABINA ARMADIO, 3 DISIMPEGNI, 3 BALCONI, 2 CANTINE, UN LAVATOIO, UN GARAGE, UNA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I VARI PIANI.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 244, Sub. 20, Zc. U, Categoria A2, Graffato SUB. 21 - Fg. 3, Part. 244, Sub. 22, Zc. U, Categoria C6, Graffato SUB. 23

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 259.692,00

La stima viene condotta sulla base del valore di mercato. Effettuate accurate indagini di mercato presso numerose agenzie immobiliari, costruttori edili che operano nella zona, banche dati quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Territorio e della Camera di Commercio di Ancona, si è potuto constatare che nel quartiere le quotazioni di mercato di immobili simili al presente si aggirano da Euro 900/mq ad Euro 1.500/mq. Tenuto conto della posizione dell'immobile, delle caratteristiche intrinseche dello stesso e dello stato manutentivo dello stesso si adotta un valore pari Euro 1.200/mq

| Identificativo corpo  | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| Bene N° 1 - Villetta<br>Camerata Picena (AN)<br>- VIA CARLO COLLODI<br>30 A, piano S1-T-1 | 216,41 mq                | 1.200,00 €/mq   | € 259.692,00       | 100,00%          | € 259.692,00 |
|   |                          |                 |                    | Valore di stima: | € 259.692,00 |

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

Ancona, li 07/02/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Bernacchia Alessandro

#### ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Concessione edilizia (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - variante (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - SCIA (Aggiornamento al 01/02/2024)

- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Foto (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - DV CATASTALE PRESENTATA DAL CTU (Aggiornamento al 06/02/2024)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - VECCHIE PLANIMETRIE CATASTALI SUPERATE CON DV DEL CTU (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Google maps (Aggiornamento al 01/02/2024)
- ✓ N° 1 Altri allegati - VISURE IPOTECARIE VENTENNALI (Aggiornamento al 06/02/2024)

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Villetta ubicata a Camerata Picena (AN) - VIA CARLO COLLODI 30 A, piano S1-T-1  
TRATTASI DI UNA VILLETTA SINGOLA CIELO TERRA DISPOSTA SUI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO. LA STESSA E' COMPOSTA DA INGRESSO DAL GIARDINO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' SOGGIORNO, SALA DA PRANZO, CUCINA, 4 CAMERE, 3 BAGNI, UNA CABINA ARMADIO, 3 DISIMPEGNI, 3 BALCONI, 2 CANTINE, UN LAVATOIO, UN GARAGE, UNA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I VARI PIANI.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 244, Sub. 20, Zc. U, Categoria A2, Graffato SUB. 21 - Fg. 3, Part. 244, Sub. 22, Zc. U, Categoria C6, Graffato SUB. 23  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'IMMOBILE IN QUESTIONE RICADE NEL PRG DI CAMERATA PICENA NELLA ZONA EC1 EX LOTTIZZAZIONE "LA MONTANINA"

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 34/2023 DEL R.G.E.**

---

**LOTTO UNICO**

---

| <b>Bene N° 1 - Villetta</b>    |  |                   |           |
|--------------------------------|--|-------------------|-----------|
| <b>Ubicazione:</b>             | Camerata Picena (AN) - VIA CARLO COLLODI 30 A, piano S1-T-1  |                   |           |
| <b>Diritto reale:</b>          | Proprietà  | <b>Quota</b>      | 1/1       |
| <b>Tipologia immobile:</b>     | Villetta<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 3, Part. 244, Sub. 20, Zc. U,<br>Categoria A2, Graffato SUB. 21 -<br>Fg. 3, Part. 244, Sub. 22, Zc. U,<br>Categoria C6, Graffato SUB. 23   | <b>Superficie</b> | 216,41 mq |
| <b>Stato conservativo:</b>     | LA VILLETTA CIELO TERRA IN QUESTIONE SI PRESENTA COMPLESSIVAMENTE IN BUONO STATO CONSERVATIVO. INTERNAMENTE, LE RIFINITURE E LE DOTAZIONI SONO DI OTTIMA FATTURA CON PAVIMENTI IN PARQUET, INFISSI ESTERNI IN LEGNO CON VETRI TERMICI E PORTELLONI ESTERNI, TERMOARREDI IN ALLUMINIO, SCALA TRA IL PIANO TERRA E PRIMO CON PARAPETTO IN CRISTALLO ANTISFONDAMENTO. BAGNI CURATI E BEN MANTENUTI. ESTERNAMENTE IL FABBRICATO PRESENTA SEGNI DI DETERIORAMENTO DELLA TINTEGGIATURA PER LE QUALI SAREBBE AUSPICABILE UN INTERVENTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA. |                   |           |
| <b>Descrizione:</b>            | TRATTASI DI UNA VILLETTA SINGOLA CIELO TERRA DISPOSTA SUI PIANI INTERRATO, TERRA, PRIMO. LA STESSA E' COMPOSTA DA INGRESSO DAL GIARDINO ESCLUSIVO DI PROPRIETA' SOGGIORNO, SALA DA PRANZO, CUCINA, 4 CAMERE, 3 BAGNI, UNA CABINA ARMADIO, 3 DISIMPEGNI, 3 BALCONI, 2 CANTINE, UN LAVATOIO, UN GARAGE, UNA SCALA DI COLLEGAMENTO TRA I VARI PIANI.  |                   |           |
| <b>Vendita soggetta a IVA:</b> | N.D.   |                   |           |
| <b>Stato di occupazione:</b>   | ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTAVA OCCUPATO ED ABITATO DAL DEBITORE ESECUTATO E LA SUA FAMIGLIA.   |                   |           |