

## TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Tiriduzzi Filippo, nell'Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E.

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Incarico.....                                                      | 3  |
| Premessa .....                                                     | 3  |
| Descrizione .....                                                  | 3  |
| Lotto Unico .....                                                  | 3  |
| Completezza documentazione ex art. 567 .....                       | 3  |
| Titolarità .....                                                   | 3  |
| Confini.....                                                       | 4  |
| Consistenza.....                                                   | 4  |
| Cronistoria Dati Catastali .....                                   | 4  |
| Dati Catastali .....                                               | 6  |
| Precisazioni .....                                                 | 7  |
| Patti.....                                                         | 7  |
| Stato conservativo .....                                           | 7  |
| Parti Comuni .....                                                 | 7  |
| Servitù, censo, livello, usi civici.....                           | 7  |
| Caratteristiche costruttive prevalenti.....                        | 8  |
| Stato di occupazione.....                                          | 9  |
| Provenienze Ventennali.....                                        | 9  |
| Formalità pregiudizievoli .....                                    | 10 |
| Normativa urbanistica .....                                        | 13 |
| Regolarità edilizia .....                                          | 14 |
| Vincoli od oneri condominiali.....                                 | 16 |
| Stima / Formazione lotti.....                                      | 16 |
| Riepilogo bando d'asta.....                                        | 20 |
| <b>Lotto Unico</b> .....                                           | 20 |
| Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 308/2024 del R.G.E. .... | 21 |
| <b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 148.262,00</b> .....        | 21 |
| Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....       | 22 |

All'udienza del 10/03/2025, il sottoscritto Ing. Tiriduzzi Filippo, con studio in Via Enrico Toti, 11 - 60123 - Ancona (AN), email filippotiriduzzi@gmail.com, PEC filippo.tiriduzzi@ingpec.eu, Tel. 338 3128901, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 24/03/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n°68, piano terra (Coord. Geografiche: 43.497473, 13.219408)

L'immobile oggetto di perizia è situato al piano terra di un fabbricato di due piani di tipo rurale nelle campagne Jesine. L'edificio, diviso in due unità immobiliari, si presenta in mediocre stato di manutenzione.

La struttura è in muratura con solai in latero cemento e tetto a doppia falda con una porzione a falda inclinata unica.

L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terreno e è composto da disimpegno ingresso, locale ripostiglio, due bagni, cucina/tinello, 4 camere (di cui 2 dwclassabili a ripostiglio), disimpegno e locale tecnico.

Nella corte è presente un locale registrato come garage ma utilizzato come magazzino e vi sono due abusi e un altro annesso abusivo; nella corte, in aderenza al fabbricato è presente una tettoia non riscontrabile al catasto fabbricati.

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

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

## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n°68, piano terra

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

EST: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E AL PIANO PRIMO

OVEST: TERRENO PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (ESCLUSO DA QUESTA PROCEDURA ESECUTIVA)

NORD: TERRENO PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

SUD: STRADA E TERRENO PROPRIETA' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONSISTENZA

| Destinazione                          | Superficie Netta | Superficie Lorda | Coefficiente | Superficie Convenzionale | Altezza | Piano |
|---------------------------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Abitazione                            | 124,18 mq        | 153,87 mq        | 1            | 153,87 mq                | 0,00 m  | terra |
| Locale tecnico                        | 1,87 mq          | 2,56 mq          | 0,20         | 0,51 mq                  | 2,10 m  | terra |
| Locale di deposito                    | 24,92 mq         | 28,00 mq         | 0,5          | 14,00 mq                 | 0,00 m  | terra |
| Giardino                              | 614,68 mq        | 614,68 mq        | 0,18         | 111,10 mq                | 0,00 m  | terra |
| Totale superficie convenzionale:      |                  |                  |              | 279,48 mq                |         |       |
| Incidenza condominiale:               |                  |                  |              | 0,00                     | %       |       |
| Superficie convenzionale complessiva: |                  |                  |              | 279,48 mq                |         |       |

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

| Periodo                      | Proprietà         | Dati catastali                                                                                                                    |
|------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dal 30/06/1987 al 26/01/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. R, Fg. 1, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria R<br>Rendita € 54.228,00<br>Piano t                     |
| Dal 26/01/1989 al 30/09/1989 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria R<br>Piano T                                                   |
| Dal 30/09/1989 al 30/05/1990 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. 8, Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria R<br>Piano t                                           |
| Dal 30/05/1990 al 01/01/1992 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7vani<br>Rendita € 57,00<br>Piano t          |
| Dal 01/01/1992 al 29/06/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7<br>Piano T                                 |
| Dal 29/06/2007 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Sez. r, Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7vani<br>Rendita € 542,28<br>Piano t |
| Dal 12/07/2007 al 08/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 124<br>Categoria F1, Cons. 230mq<br>Piano t                                            |
| Dal 08/08/2007 al 08/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 124<br>Categoria F1, Cons. 230mq<br>Piano t                                            |
| Dal 08/08/2007 al 08/08/2008 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 169<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 32 mq<br>Rendita € 82,63<br>Piano t                 |
| Dal 08/08/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 169<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 32 mq<br>Rendita € 82,63<br>Piano t                 |
| Dal 30/08/2007 al 30/08/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7.5 vani<br>Rendita € 542,28<br>Piano t      |
| Dal 30/08/2007 al 18/10/2007 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2                                                                             |

|                              |                   |                                                                                                                                                             |
|------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                              |                   | Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7.5 vani<br>Rendita € 542,28<br>Piano t                                                                                         |
| Dal 18/10/2007 al 09/11/2015 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7.5 vani<br>Rendita € 542,28<br>Piano t                                |
| Dal 09/11/2015 al 04/09/2018 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A2<br>Cl.4, Cons. 7.5<br>Superficie catastale 148 mq<br>Rendita € 542,28<br>Piano t      |
| Dal 09/11/2015 al 09/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 169<br>Categoria C6<br>Cl.5, Cons. 32 mq<br>Superficie catastale 41 mq<br>Rendita € 82,63<br>Piano t             |
| Dal 04/09/2018 al 09/07/2025 | **** Omissis **** | Catasto <b>Fabbricati</b><br>Fg. 87, Part. 49, Sub. 2<br>Categoria A3<br>Cl.4, Cons. 7.5 vani<br>Superficie catastale 148 mq<br>Rendita € 581,01<br>Piano t |

Si fa notare che il classamento del foglio 87 particella 49 sub 2 dove compare per la prima volta la categoria A/3, è del 31/07/1986 in atti dal 30/05/1990 (n.A/74.1/1986)

## DATI CATASTALI

| Catasto fabbricati (CF) |        |       |      |                     |           |        |             |                      |          |       |          |
|-------------------------|--------|-------|------|---------------------|-----------|--------|-------------|----------------------|----------|-------|----------|
| Dati identificativi     |        |       |      | Dati di classamento |           |        |             |                      |          |       |          |
| Sezione                 | Foglio | Part. | Sub. | Zona Cens.          | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita  | Piano | Graffato |
|                         | 87     | 49    | 2    |                     | A3        | 4      | 7.5 vani    | 148 mq               | 581,01 € | t     |          |
|                         | 87     | 169   |      |                     | C6        | 5      | 32 mq       | 41 mq                | 82,63 €  | t     |          |

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

## PRECISAZIONI

Si precisa che l'immobile ha un impianto termico e di acqua calda sanitaria con generatore termico collegato ad una cisterna di gas interrata in un altro lotto escluso dalla proprietà del compendio pignorato.

Inoltre si precisa che non è stato possibile redigere l'APE in quanto il libretto della caldaia è sprovvisto di rapporto di manutenzione valido, condizione necessaria per la trasmissione presso il portale dell'Enea Marche.

## PATTI

nulla da dichiarare

## STATO CONSERVATIVO

Esternamente l'intonaco risulta essere ampiamente macchiato e sono presenti rigonfiamenti dovuti verosimilmente all'umidità di risalita.

Sono presenti anche tracce chiuse con cemento e non rintonacate per ridurre l'impatto visivo.

E' presente una lesione passante in prossimità dell'infisso della camera [08] visibile anche nel fronte principale collegata all'interno del balcone dell'unità immobiliare sita al piano primo ; tale lesione continua anche internamente in prossimità del soffitto del ripostiglio [08].

Internamente dal portone d'ingresso accedendo al disimpegno si rileva un buono stato conservativo dei rivestimenti e delle pitture.

Nella stanza a sinistra dell'ingresso, utilizzata come soggiorno è possibile notare sulla porzione in basso della parete comunicante con il bagno [04] una fascia di discontinuità di intonaco, segno verosimile di un intervento volto a mitigare umidità di risalita.

Nelle maggior parte delle stanze sono presenti accenni di umidità dovuti a ponti termici sia sulle pareti esterne che sui soffitti (segnando la posizione dei travetti).

Durante i sopralluoghi effettuati il ctu ha inoltre notato continui sbalzi di tensione all'impianto illuminotecnico avvertibile da più stanze.

Risulta non funzionante il meccanismo di apertura dell'infisso del bagno [10]

All'interno dell'annesso, lo stato conservativo è insufficiente, infatti le pareti del box risultano essere parzialmente tamponate con laterizi senza intonaco e parte con intonaco al grezzo.

Qui l'impianto elettrico risulta essere fuori traccia con e senza corrugati porta cavi.

## PARTI COMUNI

non esistono parti comuni, se non la servitù carrabile/pedonabile sul giardino

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

MEDIANTE ISPEZIONE IPOTECARIA E LEGGENDO 'ATTO DI ACQUISTO L'ATTUALE STRADA DELLA LARGHEZZA DI METRI 3 CHE ATTRAVERSA LA PROPRIETA' ACQUISTATA CON L'ATTO IN TRASCRIZIONE FINO ALLA CONTIGUA PROPRIETA' E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLA CASA DI PROPRIETA' DI QUEST'ULTIMI, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI JESI AL FOGLIO 87 CON IN N.RI 49 SUB 1 E 123, COSTITUITASI, AI SENSI DELL'ART. 1062 DEL C.C., INVIRTU' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO NOTAIO MARIA LUISA DE ANGELIS DI JESI IN DATA 26 GENNAIO 1989 REP. N. 18485/5125, REGISTRATO IL 13 FEBBRAIO 1989

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

### Struttura e copertura

L'edificio presenta struttura portante in muratura, con solai presumibilmente in latero-cemento, come desumibile dalla presenza di ponti termici a soffitto che evidenziano l'orditura dei travetti.

Dalla documentazione acquisita presso l'Ufficio Tecnico risulta la presenza di un corpo di fabbrica aggiunto nel 1975, successivamente oggetto di condono edilizio nel 1985 e concluso con rilascio di permesso di costruire in sanatoria nel 2007.

La copertura, visibile esclusivamente dall'esterno, è a falde con manto in coppi, verosimilmente non coibentata in relazione all'epoca di costruzione. Il corpo di fabbrica del 1975 presenta copertura a singola falda inclinata. Secondo le dichiarazioni della proprietà, sarebbero necessari interventi di manutenzione straordinaria per fenomeni infiltrativi; allo stato attuale non si evidenziano criticità emergenziali.

### Pareti e finiture interne

Le pareti perimetrali esterne richiedono manutenzione in quanto l'intonaco è ammalorato, con tracce chiuse, presenza di umidità di risalita e lesioni passanti.

Le tramezzature interne sono realizzate in laterizio (spessore finito cm 10) e muratura piena per i maschi murari principali (spessore cm 35). È presente inoltre una partizione in cartongesso (spessore cm 7) a separazione tra camera [08] e ripostiglio [02], dotata di infisso fisso vetrato. Tutte le superfici murarie risultano essere intonacate a civile e tinteggiate prevalentemente in colore bianco, con eccezioni per l'ingresso [00] (tinta pastello "rosa pesca") e la camera [11] (tinta pastello "lilla").

### Pavimentazioni

Le finiture dei pavimenti si presentano eterogenee e sono così distinte:

- Soggiorno [01]: ceramica medio formato con motivo maculato sabbia/nero.
- Ingresso [00] e cucina [03]: ceramica/gres medio formato effetto cotto.
- le stanze [07], [11], [09] e disimpegno [06]: ceramica/gres medio formato effetto cotto con posa geometrica.
- Ripostiglio [02] e ripostiglio [08]: ceramica/gres quadrata color sabbia con decori geometrici a contrasto.
- Bagno principale [10]: ceramica/gres rettangolare medio formato color azzurro.
- Bagno secondario [04]: ceramica/gres rettangolare medio formato color bianco.

### Infissi ed elementi di chiusura

Gli infissi esterni sono realizzati in alluminio con finitura "dorata", vetro singolo, oscuranti in alluminio con tamponatura in materiale plastico opaco. Il portone d'ingresso è in alluminio "dorato", a doppia anta (una apribile e una sbloccabile), con vetro satinato e lamelle verticali. Si segnala malfunzionamento del serramento del bagno principale.

Le porte interne sono in legno impiallacciato di dimensioni standard, alcune con vetro satinato interposto. La porta del bagno [04] è più recente, in legno laccato bianco con modanature rettangolari e vetro opalino.

### Impianti

L'unità immobiliare risulta dotata di impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia. L'impianto termico è alimentato da generatore a GPL con serbatoio interrato ubicato in lotto adiacente ma distinto catastalmente e non incluso nel compendio pignorato.

Durante il sopralluogo si sono riscontrati cali di tensione all'impianto elettrico con oscillazione del flusso luminoso delle apparecchiature illuminotecniche.

### Corte esterna

Il lotto comprende corte esclusiva gravata da servitù di passaggio, con aree a giardino, pavimentazioni in cemento e ghiaia, presenza di piantumazioni e di un pozzo per captazione di falda. Non risultano posti auto scoperti censiti catastalmente, sebbene parte dell'area cortiliva, trattata a ghiaia, assolva di fatto a tale funzione.

#### ANNESSO

Si aggiunge alla proprietà anche un annesso

L'annesso ha struttura in acciaio e tamponamento in lamiera metallica. Internamente è presente un basamento in cemento lasciato al rustico che funge anche da pavimentazione. La copertura è formata da un pannello sandwich con isolamento verosimilmente in poliuretano.

Internamente all'annesso, le pareti perimetrali sono state rivestire con forati 10 fori da 8x25x25 posti in foglio e lasciati al grezzo e in parte intonacati al grezzo.

Sono presenti all'interno anche delle divisioni interne costruite mediante la stessa tipologia di forati e sempre parzialmente intonacate al grezzo.

Internamente tra due fila di mattoni è presente un soppalco con travetti in legno massello e piano di appoggio in pannelli OSB.

Si accede all'annesso mediante porta a battente sempre in lamiera ondulata. Internamente è presente una porta con impiallacciatura in legno e un infisso esterno in alluminio con vetro singolo con sistema di apertura a vasistas

Il locale è provvisto di impianto elettrico fuori traccia.

Sempre esternamente sono presenti anche un secondo annesso con struttura metallica e copertura e tamponamenti in pannelli sandwich e una tettoia con struttura in acciaio e travi HEA120 galvanizzate. Entrambi questi annessi risultano abusivi pertanto se ne ipotizzerà la rimozione.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori in comunione dei beni e dal figlio.

#### PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo                      | Proprietà         | Atti         |            |               |             |
|------------------------------|-------------------|--------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 26/01/1989 al 18/10/2007 | **** Omissis **** | vendita      |            |               |             |
|                              |                   | Rogante      | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                              |                   | DE ANGELIS   | 26/01/1989 | 18485         |             |
|                              |                   | Trascrizione |            |               |             |
|                              |                   | Presso       | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |

|                |                   |                                |            |               |             |
|----------------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------|-------------|
|                |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   | Jesi                           | 13/02/1989 | 188           |             |
|                |                   |                                |            |               |             |
| Dal 18/10/2007 | **** Omissis **** | COMPRAVENDITA                  |            |               |             |
|                |                   | Rogante                        | Data       | Repertorio N° | Raccolta N° |
|                |                   | DE ANGELIS MARIA<br>LUISA Sede | 18/10/2007 | 65303         |             |
|                |                   | Trascrizione                   |            |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data       | Reg. gen.     | Reg. part.  |
|                |                   |                                |            |               |             |
|                |                   | Registrazione                  |            |               |             |
|                |                   | Presso                         | Data       | Reg. N°       | Vol. N°     |
|                |                   |                                |            |               |             |
|                |                   |                                |            |               |             |

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

si riportano i dati completi della vendita del 18/10/2007: ##Atto del 18/10/2007 Pubblico ufficiale DE ANGELIS MARIA LUISA Sede JESI (AN) Repertorio n. 65303 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 15932.1/2007 Reparto PI di ANCONA in atti dal 29/10/2007##

si riportano i dati completi della vendita del 26/01/1989: ##Atto del 26/01/1989 Pubblico ufficiale NOTAIO DE ANGELIS Sede JESI (AN) Repertorio n. 18485 - UR Sede JESI (AN) Registrazione n. 188 registrato in data 13/02/1989 - VENDITA Voltura n. 1759.1/1989 in atti dal 30/05/1990##

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 14/07/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

• **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a JESI il 26/10/2007

Reg. gen. 28387 - Reg. part. 7070

Importo: € 268.800,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.400,00

Spese: € 134.400,00

Percentuale interessi: 6,43 %

Rogante: DE ANGELIS MARIA LUISA

Data: 18/10/2007

N° repertorio: 65304/18279

Note: MUTUO TASSO FISSO RATA MENSILE ATTO UNICO (PREAMMORTAMENTO FINO A 6 MESI) LA BANCA, HA CONCESSO A MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI, DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, LA SOMMA DI E 134.400,00 (CENTOTRENTAQUATTROMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO), ALLE CONDIZIONI E CON LE MODALITA' RIPORTATE DAL CONTRATTO O DAL CAPITOLATO ALLEGATI ALL'ATTO IN ISCRIZIONE SOTTO LA LETTERA "A". GLI ALLEGATI AL CONTRATTO COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLO STESSO, IVI COMPRESO IL DOCUMENTO, ALLEGATO SUB. "B" ALL'ATTO IN ISCRIZIONE, RECANTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE, ISC, SPESE E COMMISSIONI RIPORTATI, CHE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA HA DICHIARATO DI ACCETTARE ED APPROVARE INTEGRALMENTE. LA PARTE MUTUATARIA, HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA, AL NETTO DEGLI IMPORTI DI SEGUITO INDICATI: A) EURO 336,00 (TRECENTOTRENTASEI VIRGOLA ZERO ZERO) (IMPORTO DELL'IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DELL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI); B) EURO 1.481,67 (MILLEQUATTROCENTOOTTANTUNO VIRGOLA SESSANTASETTE) (PREMIO ASSICURAZIONE CONTRO I RISCHI DI INCENDIO); C) EURO 0 (ZERO) (SPESE ISTRUTTORIA); E NE HANNO RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO IN ISCRIZIONE. -----LA PARTE MUTUATARIA (E LA PARTE DATRICE DI IPOTECA) HA APPROVATO SPECIFICAMENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL SECONDO COMMA DELL'ART. 1341 C.C. I SEGUENTI ARTICOLI DEL CONTRATTO:- ART. 3 INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA. ANATOCISMO; - ART. 8 FORO COMPETENTE - SPESE. NONCHE' I SEGUENTI ARTICOLI DEL CAPITOLATO: ART. 3 - SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI; ART. 5 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA; ART. 6 - DIMINUZIONE DELLA GARANZIA; ART. 7 - ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO; ART. 11 - ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO; ART. 12 - RISOLUZIONE; ART. 13 - COMPENSAZIONE; ART. 15 - VARIAZIONE DELLE CONDIZIONI; ART. 16 - CESSIONI; ART. 17 - FRAZIONAMENTO; ART. 18 - SUCCESSIONE - ACCOLLO; ART. 19 - MODIFICHE SOCIETARIE. -----IL MUTUOE' STATO DISCIPLINATO, ALTRESI', DALLE LEGGI SUL CREDITO FONDIARIO E, IN MANCANZA DI SPECIALI PATTUZIONI E NORME, DAL CODICE CIVILE. IL MUTUO E' STATO CONCESSO PER A) L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'ART. 4 DELL'ATTO IN ISCRIZIONE; LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LAPREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO DI MUTUO. DURATA DEL MUTUO - MODALITA' DI RIMBORSO LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 (TRECENTOSESSENTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, PAGABILI AD OGNI FINE MESE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL' ART. 3 DEL CONTRATTO DI MUTUO, CON INIZIO DA QUELLA SCADENTE IL 30 NOVEMBRE 2007.IL RIMBORSO DEL CAPITALE E' SVILUPPATO SECONDO IL METODO A RATE COSTANTI POSTICIPATE, O "FRANCESE", IN FUNZIONE DI: A) CAPITALE RESIDUO; B) VITA RESIDUA; C) TASSO CONTRATTUALIZZATO. LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE AD OGNI SCADENZA

MENSILE, SENZA AVVISO, DIRETTAMENTE CON ADDEBITO SUL C/C N. 84618/30 PRESSO LAFILIALE DI JESI DELLA BANCA DI ROMA S.P.A., GLI IMPORTI DELLE RATE COMPOSTE SIA DI SOLI INTERESSI PER MESI 1 (UNO) DI PREAMMORTAMENTO SIA COMPOSTA DI CAPITALE ED INTERESSI PER MESI 360 DI AMMORTAMENTO, OLTRE AD EVENTUALI ONERI ED ALTRI ACCESSORI. INTERESSI

#### Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 07/02/2025

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 1558

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, AVENTE COD. FISCALE N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E PER ESSA, NELLA QUALI TA' DI PROCURATRICE SPECIALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE, PARTITA IVA N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RAPPRE SENTATA E DIFESA DALL'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, FAX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IL QUALE PROVVEDE A NOMINARE QUALE DOMICILIATARIO L'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ) ELEGGENDO DO MICILIO IN ANCONA, PIAZZA DIAZ N. 2, PRESSO LO STUDIO DI QUEST'ULTIMA . I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON I RELATIVI FRUTTI, ACCESSORI E PERTINENZE, AI SENSI DLL'ART. 2912 C.C., QUAND'ANCHE NON S PECIALMENTE INDICATI, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE A DE TTI IMMOBILI COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTI GLI ENTI CHE, PER LEGGE US O O DESTINAZIONE, SONO DA CONSIDERARSI COMUNI, COSI' COME DESCRITTO DALLA CREDITRICE ISTANTE. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPON SABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.

#### Annotazioni a trascrizioni

- atto tra vivi**

Trascritto a Jesi (an) il 26/10/2007

Reg. gen. 28386 - Reg. part. 15932

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

Note: LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE TROVASI, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI, ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' DI OGNI SPECIE E CON I RELATIVI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DELL'EDIFICIO, COME PER LEGGE; IL TUTTO COME DALLA PARTE VENDITRICE SI POSSIEDE E SI HA DIRITTO A POSSEDERE, NULLA ESCLUSO O RISERVATO. -----GLI ACQUIRENTI HANNO PRESO ATTO CHE L'ATTUALE STRADA DELLA LARGHEZZA DI METRI 3 CHE ATTRAVERSA LA PROPRIETA' ACQUISTATA CON L'ATTO IN TRASCRIZIONE FINO ALLA CONTIGUA PROPRIETA' DEI CONIUGI SIGNORI \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E' GRAVATA DA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE E CARRAIO A FAVORE DELLA CASA DI PROPRIETA' DI QUEST'ULTIMI, DISTINTA AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI JESI AL FOGLIO 87 CON IN N.RI 49 SUB 1 E 123, COSTITUITASI, AI SENSI DELL'ART. 1062 DEL C.C., INVIRTU' DELL'ATTO DI COMPRAVENDITA AROGITO NOTAIO MARIA LUISA DE ANGELIS DI JESI IN DATA 26GENNAIO 1989 REP. N. 18485/5125, REGISTRATO IL 13 FEBBRAIO 1989 AL N. 188 CON IL QUALE I \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, DANTI CAUSA DEI CONIUGI \*\*\*\*

Omissis \*\*\*\*E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, HANNO VENDUTO L'IMMOBILE IN OGGETTO AI CONIUGI SIGNORI \*\*\*\*  
Omissis \*\*\*\* E \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

• **ATTO TRA VIVI**

Trascritto a JESI il 14/03/2008

Reg. gen. 6804 - Reg. part. 4183

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: IL PREZZO DELLA VENDITA, D'ACCORDO CONVENUTO TRA LE PARTI IN E 35.000, 00

(TRENTACINQUEMILA VIRGOLA ZERO ZERO), E' STATO REGOLATO COME SEGUE: - E 7.000,00

(SETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SONO STATI PAGATI INNANZI ALL'ATTO IN TRASCRIZIONE, COME

LE PARTI HANNO AFFERMATO, DALLA PARTE ACQUIRENTE ALLA PARTE VENDITRICE CHE NE HA

RILASCIATO QUIETANZA; - E 7.000,00 (SETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SARANNO PAGATI ENTRO E

NON OLTRE L'11 MARZO 2009; - E 7.000,00 (SETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SARANNO PAGATI

ENTRO E NON OLTRE L'11 MARZO 2010; - E 7.000,00 (SETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO) SARANNO

PAGATI ENTRO E NON OLTRE L'11 MARZO 2011; - E 7.000,00 (SETTEMILA VIRGOLA ZERO ZERO)

SARANNO PAGATI ENTRO E NON OLTRE L'11 MARZO 2012. -----IL DECORSO DI SEI MESI

DALL'ULTIMA SCADENZA, COME SOPRA FISSATA ALL'11 MARZO 2012, SENZA TRASCRIZIONI E/O

ISCRIZIONI NEI PUBBLICI REGISTRI IMMOBILIARI CONTRO LA PARTE ACQUIRENTE ED A FAVORE

DELLA PARTE VENDITRICE, DIRETTE AD OTTENERE IL PAGAMENTO DELLA DILAZIONE O

L'ESECUZIONE, AVRA' EFFETTI GIURIDICI DELLA QUIETANZA DI SALDO, SENZA BISOGNO DI

ULTERIORI ATTI. -----LA PARTE VENDITRICE HA RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE, DISPENSANDO

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO DEL TERRITORIO - SERVIZIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE

DALL'ISCRIVERLA D'UFFICIO, SOLLEVANDOLO, DI CONSEGUENZA, DA OGNI RESPONSABILITA' A

RIGUARDO. LA VENDITA E' STATA FATTA ED ACCETTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI

DIRITTO IN CUI QUANTO VENDUTO ATTUALMENTE TROVASI, CON TUTTI GLI ANNESSI E CONNESSI,

ACCESSIONI, PERTINENZE, SERVITU' DI OGNI SPECIE ED IN PARTICOLARE CON LE SERVITU' PASSIVE

DI PASSAGGIO COSTITUITE CON ATTI A ROGITO DEL NOTAIO MARIA LUISA DE ANGELIS DI JESI IN

DATA 26 GENNAIO 1989 REP. N. 18485/5125, REGISTRATO A JESI IL 13 FEBBRAIO 1989 AL N. 188 ED

IN DATA 5 SETTEMBRE 2007 REP. N. 65221/18228, REGISTRATO A JESI IL 7 SETTEMBRE 2007 AL N.

1672.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

L'area in cui insiste il lotto oggetto della seguente perizia è individuata nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti:

- parte in TR "territorio rurale" (art. 39 delle NTA) - area TR1 "agricola" (art. 40 delle NTA);
- parte in TR "territorio rurale" (art. 39 delle NTA) - area TR3 "corridoi ecologici" (art. 51 delle NTA).

Parte dell'area ricade in TR4.2 "esondazione e ambito fluviale in territorio rurale" (art. 57 delle NTA).

L'area ricade all'interno dell' ATO "V" - "fascia della continuità naturalistica" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona.

L'area ricade in zona tutelata ai sensi dell'art. 142 (comma 1, lett. c) del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (origine della tutela: ex L.431/85) ed ai sensi dell'art. 136 (lett.c, d) del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (origine della tutela: ex D.M.31/07/85).

Parte dell'area ricade in zona di esondazione codice "E-12-0006" rischio "R3" del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche.

Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente le classificazioni "TR1" e "TR3" corrispondono alla zona omogenea "E" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

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

L'immobile oggetto di perizia, a seguito di accesso agli atti presso il Comune di Jesi è legittimato con un PERMESSO A COSTRUIRE IN SANATORIA N° 2007P0634 DEL 06/07/2007.

Nella pagina finale del rilascio del PDC in sanatoria è presente la nota che per richiedere l'agibilità sarebbe stata necessaria una pratica a parte, di cui però non risulta evidenza.

All'interno dei locali, sono presenti delle difformità, verosimilmente eseguite post 2007, che si vanno ad elencare e che comunque sono meglio evidenziati nell'elaborato tecnico allegato:

- 1.realizzazione di varco su maschio murario portante dal locale ingresso[00]a locale cucina[03] penalmente perseguibile in base agli articoli 44 del D.P.R. 380/2001.
- 2.realizzazione di varco su muro perimetrale portante dal locale cucina[03]al bagno[04] penalmente perseguibile in base agli articoli 44 del D.P.R. 380/2001.
- 3.chiusura di buca di accesso tra locale caldaia[05] a bagno[04]
- 4.modifica delle altezze interne del bagno[04] e del locale caldaia[05]
- 5.demolizione di ripostiglio nel locale cucina[03]
- 6.modifica delle altezze e larghezze delle buca esterne da 130 cm a 136 cm di altezza.
- 7.Non verifica degli standard illuminotecnici dei locali [7]-[11] con l'1/8 della superficie
- 8.presenza di pergolato (superficie e altezza differenti da quanto riportato nelle NTA/PRG del Comune di Jesi per essere classificato come opera minore)
- 9.presenza di annesso box porta attrezzi prefabbricato in lamiera(superficie differenti da quanto riportato nelle NTA/PRG del Comune di Jesi per essere classificato come opera minore)
- 10.modifiche interne al box attrezzi con la costruzione di divisori interni e spessore delle pareti perimetrali e realizzazione di soppalco.
- 11.modifica di classificazione da camera a ripostiglio il locale [08] in quanto sprovvisto di distanze tra le pareti > di 2,1m come richiesto nel regolamento edilizio 32.1.1 b)1 a)
- 12.modifica di classificazione da camera a ripostiglio il locale [02] in quanto sprovvisto di distanze tra le pareti > di 2,1m come richiesto nel regolamento edilizio 32.1.1 b)1 a) e di rapporti areo illuminanti
- 13.modifica di classificazione da camera a ripostiglio il locale [09] in quanto nelle planimetrie depositate la camera dovrebbe avere un apertura di 1x1.36m, applicando il coefficiente di areazione di 1/12 dal (Regolamento edilizio di Jesi, par. 32.1.3.6) il rapporto areo illuminante risulterebbe verificato. Poiché nella realtà la misura è ridotta, non è vi sono i requisiti per la classificazione di camera

Per la regolarizzazione delle difformità si può procedere come segue:

SCIA in SANATORIA

Per sanare le irregolarità n°1-3-4-5-6-11-12

Per quanto riguarda le modifiche apportate alla non verifica degli standard illuminotecnici del punto n°7 sono già stati oggetto di condono, pertanto possono essere considerati già sanati.

Il bagno [04] non ha la misura interna tale da risultare agibile, in quanto inferiore a 2,40m (minima 2.23m con h media 2.36m). L'accesso avviene comunque direttamente dalla cucina ed è comunque sprovvisto di locale disimpegno come richiesto dalla normativa vigente.

Il comune di Jesi al punto 32.1.1 a) prevede per "i locali accessori esterni -(accessori indiretti) - destinati a

servizi igienici è prescritta”

un'altezza utile di m 2,20 con un'altezza minima di m 1,50.

Pertanto per non perdere l'uso del bagno, si opterà per la chiusura del varco strutturale (punto n°3) tra bagno e cucina e la modifica della finestra del bagno in porta finestra.

Per sanare il punto n°1 sarà necessario un deposito presso il genio civile e

Per quanto riguarda il punto n° 10 sarà necessario presentare una Cila in sanatoria per le opere interne realizzate senza titolo abilitativo.

Sarà inoltre necessario procedere con Agibilità e Accatastamento con le modifiche apportate (si specifica che il loc.[05]-[04], l'annesso esterno e l'abitazione saranno suddivisi in 4 subalterni autonomi, pertanto gli oneri saranno da conteggiare quattro volte)

Pertanto gli oneri delle regolarizzazioni sono:

SCIA in SANATORIA:

- 1032,00 Eur per mancanza della doppia conformità (“non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro, ma il conteggio effettivo è espletabile esclusivamente dall'ufficio tecnico di riferimento a seguito di invio della pratica urbanistica, pertanto in sede di perizia si stima la sanzione pecuniaria minima).

- 90,00 eur spese di Segreteria

DEPOSITO AL GENIO CIVILE IN SANATORIA:

- oblazione (per Istanze relative all'accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo) di 500,00eur

CILA in SANATORIA:

- 1000,00 per sanzione

- 50 eur spese di Segreteria

AGIBILITÀ

- 90 eur spese di Segreteria

ACCATASTAMENTO

- 70,00x4=280,00 eur

Alle spese di ordine burocratico si aggiungono le spese di INTERVENTI EDILIZI da adottare:

- Per la rimozione e smaltimento di tettoia e annesso abusivi si stimano 5750,00 Eur

- Per la CHIUSURA DELLA PARETE DEL BAGNO e SOSTITUZIONE DELLA FINESTRA IN PORTA FINESTRA NEL LOCALE [04] si stimano 2200,00 eur

- Intervento locale per miglioramento e aggiornamento alle normative vigenti su varco su maschio murario portante dal locale ingresso[00]a locale cucina[03] 1650,00 eur

SPESE ACCESSORIE

- richiesta di conformità/rispondenza degli impianti: idraulico ed elettrico 220,00eur+220,00eur

Spese tecniche

- per il deposito al genio civile, SCIA, Cila e nuovo accatastamento si stima una spesa tecnica di 6344,00 eur

Andando a sommare tutte le voci si ha:

scia

oblazione.....1032,00 €

sp. Segr.....90,00 €

genio civile

oblazione.....500,00 €

cila

oblazione.....1000,00 €

sp. Segr.....50,00 €

agibilità

sp. Segr.....90,00 €

accatastamento

sp. Segr.....280,00 €

edile

|                                                          |            |
|----------------------------------------------------------|------------|
| rimozione tettoia e annesso.....                         | 5750,00 €  |
| chiusura parete bagno.....                               | 2200,00 €  |
| miglioramento varco.....                                 | 1650,00 €  |
| richiesta di conformità impianti<br>elettrico.....       | 220,00 €   |
| idraulico.....                                           | 220,00 €   |
| spese tecniche<br>dep.G.C.,SCIA,Cila,accatastamento..... | 6344,00 €  |
| totale.....                                              | 19426,00 € |

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

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

L'immobile è provvisto di impianto a GPL interrato nel lotto limitrofo che non rientra nel compendio pignorato. L'impianto di produzione di acqua calda per l'impianto di riscaldamento e per acqua calda sanitaria, risulta sprovvisto di manutenzione ordinaria e, seppur presente il libretto dell'installazione della caldaia, è IMPOSSIBILE AD OGGI REDIGERE L'ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA COME RICHiesto DELL'ENEA MARCHE.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

## **STIMA / FORMAZIONE LOTTI**

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n°68, piano terra  
l'immobile oggetto di perizia è situato al piano terra di un fabbricato di due piani di tipo rurale nelle campagne Jesine. L'edificio, diviso in due unità immobiliari, si presenta in mediocre stato di manutenzione. La struttura è in muratura con solai in latero cemento e tetto a doppia falda con una

porzione a falda inclinata unica. L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terreno e è composto da disimpegno ingresso, locale ripostiglio, due bagni, cucina/tinello, 4 camere (di cui 2 dwclassabili a ripostiglio), disimpegno e locale tecnico. Nella corte è presente un locale registrato come garage ma utilizzato come magazzino e vi sono due abusi e un altro annesso abusivo; nella corte, in aderenza al fabbricato è presente una tettoia non riscontrabile al catasto fabbricati.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 49, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 87, Part. 169, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 167.688,00

Per la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'area agricola delle frazioni minori, codice Zona R1, via Piandelmedico n°68, dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, le quotazioni di mercato per abitazioni di tipo economico variano da un minimo 495,00eur/mq ad un massimo di 690,00eur/mq.

Valutando lo stato manutentivo al momento della perizia estimativa, si ritiene congruo utilizzare il valore di 600,00 eur/mq.

Al valore finale viene poi detratto il costo per la regolarizzazione dello stato di fatto, dettagliatamente descritto nei capitoli precedenti.

| Identificativo corpo                                                                        | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------|--------------------|------------------|--------------|
| <b>Bene N° 1 -</b><br>Appartamento<br>Jesi (AN) - Via<br>Piandelmedico n°68,<br>piano terra | 279,48 mq                | 600,00 €/mq     | € 167.688,00       | 100,00%          | € 167.688,00 |
| Valore di stima:                                                                            |                          |                 |                    |                  | € 167.688,00 |

Valore di stima: € 167.688,00

## Deprezzamenti

| Tipologia deprezzamento                            | Valore  | Tipo |
|----------------------------------------------------|---------|------|
| Oneri di regolarizzazione urbanistica SCIA         | 1122,00 | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica Genio Civile | 500,00  | €    |
| Oneri di regolarizzazione urbanistica CILA         | 1050,00 | €    |
| Oneri Agibilità                                    | 90,00   | €    |
| Oneri accatastamento                               | 280,00  | €    |
| Spese edili                                        | 9600,00 | €    |
| Richiesta di conformità/corrispondenza             | 440,00  | €    |
| Spese tecniche                                     | 6344,00 | €    |

Per la banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per l'area agricola delle frazioni minori, codice Zona R1, via Piandelmedico n°68, dove è ubicato l'immobile oggetto di perizia, le quotazioni di mercato per abitazioni di tipo economico variano da un minimo 495,00eur/mq ad un massimo di 690,00eur/mq.

Valutando anche la comparazione con quanto presente sul mercato immobiliare con soluzioni in zone simili di cui si allegano le schede, e considerando lo stato manutentivo al momento della perizia estimativa, si ritiene congruo utilizzare il valore di 600,00 eur/mq.

Al valore finale viene poi detratto il costo per la regolarizzazione dello stato di fatto.

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 09/10/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Tiriduzzi Filippo

**ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Estratti di mappa - ALLEGATO\_01\_MAPPALE\_FOGLIO 87 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO\_02\_PLANIMETRIA CATASTALE F87\_PART49\_SUB2 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - ALLEGATO\_03\_PLANIMETRIA CATASTALE F87\_PART169 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_04\_VISURA\_STORICA\_F87\_P49\_S2 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_05\_VISURA\_STORICA\_F87\_P169 (Aggiornamento al 09/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_06\_VISURA IPOTECARIA\_DOC\_1878404407 (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_07\_VISURA IPOTECARIA\_DOC\_1878405821 (Aggiornamento al 14/07/2025)

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_08\_VISURA IPOTECARIA\_DOC\_1878406789 (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - ALLEGATO\_09\_VISURA IPOTECARIA\_DOC\_1878407216 (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_10\_VISURA IPOTECARIA\_DOC\_1878407577 (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - 2248646-844391-159078-certificato\_dest\_urbodt.pdf.p7m (Aggiornamento al 05/08/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - ALLEGATO\_12\_DOCUMENTAZIONE URBANISTICA (Aggiornamento al 02/09/2025)
- ✓ N° 1 Foto - ALLEGATO\_13\_REPORT FOTOGRAFICO (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - ALLEGATO\_14\_ATTO DI PROVENIENZA (Aggiornamento al 21/07/2025)
- ✓ N° 1 Tavola del progetto - ALLEGATO\_15\_ELABORATI GRAFICI (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_16\_VERBALE DI SOPRALLUOGO (Aggiornamento al 14/07/2025)
- ✓ N° 1 Google maps - ALLEGATO\_17\_SATELLITARE GOGGLE (Aggiornamento al 08/10/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_18 VALORE OMI (Aggiornamento al 03/09/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_19\_RICEVUTA A\_R (Aggiornamento al 30/07/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - ALLEGATO\_20\_RICEVUTA A\_R\_COPIA PER ESECUTATI (Aggiornamento al 09/10/2025)

## LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Jesi (AN) - Via Piandelmedico n°68, piano terra  
l'immobile oggetto di perizia è situato al piano terra di un fabbricato di due piani di tipo rurale nelle campagne Jesine. L'edificio, diviso in due unità immobiliari, si presenta in mediocre stato di manutenzione. La struttura è in muratura con solai in latero cemento e tetto a doppia falda con una porzione a falda inclinata unica. L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terreno e è composto da disimpegno ingresso, locale ripostiglio, due bagni, cucina/tinello, 4 camere (di cui 2 dwclassabili a ripostiglio), disimpegno e locale tecnico. Nella corte è presente un locale registrato come garage ma utilizzato come magazzino e vi sono due abusi e un altro annesso abusivo; nella corte, in aderenza al fabbricato è presente una tettoia non riscontrabile al catasto fabbricati.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 87, Part. 49, Sub. 2, Categoria A3 - Fg. 87, Part. 169, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: L'area in cui insiste il lotto oggetto della seguente perizia è individuata nel P.R.G. vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n°227 del 19/12/2008 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°2 del 15/01/2009 e con Delibera del Consiglio Comunale n°140 del 26/06/2009 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Marche n°78 del 20/08/2009 e successive varianti: - parte in TR "territorio rurale" (art. 39 delle NTA) - area TR1 "agricola" (art. 40 delle NTA); - parte in TR "territorio rurale" (art. 39 delle NTA) - area TR3 "corridoi ecologici" (art. 51 delle NTA). Parte dell'area ricade in TR4.2 "esondazione e ambito fluviale in territorio rurale" (art. 57 delle NTA). L'area ricade all'interno dell' ATO "V" - "fascia della continuità naturalistica" del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Ancona. L'area ricade in zona tutelata ai sensi dell'art. 142 (comma 1, lett. c) del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (origine della tutela: ex L.431/85) ed ai sensi dell'art. 136 (lett.c, d) del Dlgs 42/04 e ss.mm.ii. (origine della tutela: ex D.M.31/07/85). Parte dell'area ricade in zona di esondazione codice "E-12-0006" rischio "R3" del vigente Piano per l'Assetto Idrogeologico della Regione Marche. Ai sensi dell'art. 4 delle NTA del PRG vigente le classificazioni "TR1" e "TR3" corrispondono alla zona omogenea "E" di cui ex art. 2 del Decreto interministeriale n. 1444/68.

**Prezzo base d'asta: € 148.262,00**

SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 308/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 148.262,00

| Bene N° 1 - Appartamento                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Ubicazione:                                | Jesi (AN) - Via Piandelmedico n°68, piano terra                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |           |
| Diritto reale:                             | Proprietà                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Quota      | 1/1       |
| Tipologia immobile:                        | Appartamento<br>Identificato al catasto Fabbricati<br>- Fg. 87, Part. 49, Sub. 2,<br>Categoria A3 - Fg. 87, Part. 169,<br>Categoria C6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Superficie | 279,48 mq |
| Stato conservativo:                        | Esternamente l'intonaco risulta essere ampiamente macchiato e sono presenti rigonfiamenti dovuti verosimilmente all'umidità di risalita. Sono presenti anche tracce chiuse con cemento e non rintonacate per ridurre l'impatto visivo. E' presente una lesione passante in prossimità dell'infisso della camera [08] visibile anche nel fronte principale collegata all'intorno del balcone dell'unità immobiliare sita al piano primo ; tale lesione continua anche internamente in prossimità del soffitto del ripostiglio [08]. Internamente dal portone d'ingresso accedendo al disimpegno si rileva un buono stato conservativo dei rivestimenti e delle pitture. Nella stanza a sinistra dell'ingresso, utilizzata come soggiorno è possibile notare sulla porzione in basso della parete comunicante con il bagno [04] una fascia di discontinuità di intonaco, segno verosimile di un intervento volto a mitigare umidità di risalita. Nelle maggior parte delle stanze sono presenti accenni di umidità dovuti a ponti termici sia sulle pareti esterne che sui soffitti (segnando la posizione dei travetti). Durante i sopralluoghi effettuati il ctu ha inoltre notato continui sbalzi di tensione all'impianto illuminotecnico avvertibile da più stanze. Risulta non funzionante il meccanismo di apertura dell'infisso del bagno [10]. All'interno dell'annesso, lo stato conservativo è insufficiente, infatti le pareti del box risultano essere parzialmente tamponate con laterizi senza intonaco e parte con intonaco al grezzo. Qui l'impianto elettrico risulta essere fuori traccia con e senza corrugati porta cavi. |            |           |
| Descrizione:                               | l'immobile oggetto di perizia è situato al piano terra di un fabbricato di due piani di tipo rurale nelle campagne Jesine. L'edificio, diviso in due unità immobiliari, si presenta in mediocre stato di manutenzione. La struttura è in muratura con solai in latero cemento e tetto a doppia falda con una porzione a falda inclinata unica. L'appartamento oggetto di perizia è situato al piano terreno e è composto da disimpegno ingresso, locale ripostiglio, due bagni, cucina/tinello, 4 camere (di cui 2 dwclassabili a ripostiglio), disimpegno e locale tecnico. Nella corte è presente un locale registrato come garage ma utilizzato come magazzino e vi sono due abusi e un altro annesso abusivo; nella corte, in aderenza al fabbricato è presente una tettoia non riscontrabile al catasto fabbricati.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |            |           |
| Vendita soggetta a IVA:                    | N.D.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |           |
| Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.: | SI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |           |
| Stato di occupazione:                      | L'immobile risulta occupato dai debitori in comunione dei beni e dal figlio.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |           |

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da 176 CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Iscritto a JESI il 26/10/2007

Reg. gen. 28387 - Reg. part. 7070

Importo: € 268.800,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 134.400,00

Spese: € 134.400,00

Percentuale interessi: 6,43 %

Rogante: DE ANGELIS MARIA LUISA

Data: 18/10/2007

N° repertorio: 65304/18279

Note: MUTUO TASSO FISSO RATA MENSILE ATTO UNICO (PREAMMORTAMENTO FINO A 6 MESI) LA BANCA, HA CONCESSO A MUTUO, AI SENSI DELL'ART. 38 E SEGUENTI, DEL DECRETO LEGISLATIVO DEL 1 SETTEMBRE 1993 N. 385 TESTO UNICO DELLE LEGGI IN MATERIA BANCARIA E CREDITIZIA, DI SEGUITO DENOMINATO T.U., ALLA PARTE MUTUATARIA CHE ACCETTA, LA SOMMA DI E 134.400,00 (CENTOTRENTAQUATTROMILAQUATTROCENTO VIRGOLA ZERO ZERO), ALLE CONDIZIONI E CON LE MODALITA' RIPORTATE DAL CONTRATTO O DAL CAPITOLATO ALLEGATI ALL'ATTO IN ISCRIZIONE SOTTO LA LETTERA "A". GLI ALLEGATI AL CONTRATTO COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLO STESSO, IVI COMPRESO IL DOCUMENTO, ALLEGATO SUB. "B" ALL'ATTO IN ISCRIZIONE, RECANTE LE CONDIZIONI ECONOMICHE, ISC, SPESE E COMMISSIONI RIPORTATI, CHE, CON LA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO, LA PARTE MUTUATARIA E DATRICE DI IPOTECA HA DICHIARATO DI ACCETTARE ED APPROVARE INTEGRALMENTE. LA PARTE MUTUATARIA, HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LA PREDETTA SOMMA, AL NETTO DEGLI IMPORTI DI SEGUITO INDICATI: A) EURO 336,00 (TRECENTOTRENTASEI VIRGOLA ZERO ZERO) (IMPORTO DELL'IMPOSTA DOVUTA AI SENSI DELL D.P.R. 29 SETTEMBRE 1973 N. 601 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI); B) EURO 1.481,67 (MILLEQUATTROCENTOOTTANTUNO VIRGOLA SESSANTASETTE) (PREMIO ASSICURAZIONE CONTRO I RISCHI DI INCENDIO); C) EURO 0 (ZERO) (SPESE ISTRUTTORIA); E NE HANNO RILASCIATO AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO IN ISCRIZIONE. -----LA PARTE MUTUATARIA (E LA PARTE DATRICE DI IPOTECA) HA APPROVATO SPECIFICAMENTE, AI SENSI E PER GLI EFFETTI DEL SECONDO COMMA DELL'ART. 1341 C.C.I. SEGUENTI ARTICOLI DEL CONTRATTO:- ART. 3 INTERESSI CORRISPETTIVI E DI MORA. ANATOCISMO; - ART. 8 FORO COMPETENTE - SPESE. NONCHE' I SEGUENTI ARTICOLI DEL CAPITOLATO: ART. 3 - SOLIDARIETA' ED INDIVISIBILITA' DEGLI OBBLIGHI; ART. 5 - ADEMPIMENTI RELATIVI AI BENI OGGETTO DELLA GARANZIA; ART. 6 - DIMINUZIONE DELLA GARANZIA; ART. 7 - ASSICURAZIONE DELL'IMMOBILE IPOTECATO; ART. 11 - ESTINZIONE ANTICIPATA DEL MUTUO; ART. 12 - RISOLUZIONE; ART. 13 - COMPENSAZIONE; ART. 15 - VARIAZIONE DELLE CONDIZIONI; ART. 16 - CESSIONI; ART. 17 - FRAZIONAMENTO; ART. 18 - SUCCESSIONE - ACCOLLO; ART. 19 - MODIFICHE SOCIETARIE. -----IL MUTUOE' STATO DISCIPLINATO, ALTRESI', DALLE LEGGI SUL CREDITO FONDIARIO E, IN MANCANZA DI SPECIALI PATTUZIONI E NORME, DAL CODICE CIVILE. IL MUTUO E' STATO CONCESSO PER A) L'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI CUI ALL'ART. 4 DELL'ATTO IN ISCRIZIONE; LA PARTE MUTUATARIA HA DICHIARATO DI AVER RICEVUTO DALLA BANCA LAPREDETTA SOMMA, RILASCIANDONE AMPIA QUIETANZA CON L'ATTO DI MUTUO. DURATA DEL MUTUO - MODALITA' DI RIMBORSO LA PARTE MUTUATARIA SI E' OBBLIGATA A RESTITUIRE LA SOMMA MUTUATA MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N. 360 (TRECENTOSESSENTA) RATE MENSILI POSTICIPATE, PAGABILI

AD OGNI FINE MESE, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO NELL' ART. 3 DEL CONTRATTO DI MUTUO, CON INIZIO DA QUELLA SCADENTE IL 30 NOVEMBRE 2007.IL RIMBORSO DEL CAPITALE E' SVILUPPATO SECONDO IL METODO A RATE COSTANTI POSTICIPATE, O "FRANCESE", IN FUNZIONE DI: A) CAPITALE RESIDUO; B) VITA RESIDUA; C) TASSO CONTRATTUALIZZATO. LA PARTE MUTUATARIA DOVRA' CORRISPONDERE AD OGNI SCADENZA MENSILE, SENZA AVVISO, DIRETTAMENTE CON ADDEBITO SUL C/C N. 84618/30 PRESSO LAFILIALE DI JESI DELLA BANCA DI ROMA S.P.A., GLI IMPORTI DELLE RATE COMPOSTE SIA DI SOLI INTERESSI PER MESI 1 (UNO) DI PREAMMORTAMENTO SIA COMPOSTA DI CAPITALE ED INTERESSI PER MESI 360 DI AMMORTAMENTO, OLTRE AD EVENTUALI ONERI ED ALTRI ACCESSORI. INTERESSI

### Trascrizioni

- ATTO GIUDIZIARIO 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ANCONA il 07/02/2025

Reg. gen. 2368 - Reg. part. 1558

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, AVENTE COD. FISCALE N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, P.IVA \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, E PER ESSA, NELLA QUALI TA' DI PROCURATRICE SPECIALE \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CON SEDE LEGALE IN \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, CODICE FISCALE, PARTITA IVA N. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, RAPPRE SENTATA E DIFESA DALL'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, FAX \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, IL QUALE PROVVEDE A NOMINARE QUALE DOMICILIATARIO L'AVV. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (C.F. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, PEC: \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) ELEGGENDO DO MICILIO IN ANCONA, PIAZZA DIAZ N. 2, PRESSO LO STUDIO DI QUEST'ULTIMA . I BENI COLPITI DAL PIGNORAMENTO SI INTENDONO CON I RELATIVI FRUTTI, ACCESSORI E PERTINENZE, AI SENSI DLL'ART. 2912 C.C., QUAND'ANCHE NON S PECIFICATAMENTE INDICATI, NONCHE' LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE A DE TTI IMMOBILI COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTI GLI ENTI CHE, PER LEGGE US O O DESTINAZIONE, SONO DA CONSIDERARSI COMUNI, COSI' COME DESCRITTO DALLA CREDITRICE ISTANTE. SI SOLLEVA IL CONSERVATORE DA QUALSIASI RESPON SABILITA' RIGUARDANTE L'INDICAZIONE DEI DATI PRESENTI IN NOTA.