Geom. **FLAVIO GIORGINI**
c.f. GRG FLV 52L11 E783D – P.I. 00234190437 – Ufficio: Via Mazenta n° 14 – 62100 MACERATA – Tel/Fax 0733/30310
E-mail: flaviogiorgini@alice.it Posta Certificata: flavio.giorgini@geopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : **RIENZA SPV S.R.L.**

DEBITORI ESECUTATI :

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

FASCICOLO **2** – LOTTI N° **2-3**

Immobili compresi nel fabbricato ubicato in Recanati, via Dei Politi n° 30

C.F. Foglio **61**, p.lle **799** sub. **21/53**

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)

TRIBUNALE DI MACERATA

PROCEDURA ESECUTIVA N° **103/2021**

CREDITORE PROCEDENTE : RIENZA SPV S.R.L.

DEBITORI ESECUTATI

FASCICOLO N° 2

IMMOBILI COMPRESI NEL FABBRICATO p.lla **799 - LOTTI N° 2-3**

RISPOSTA AI QUESITI

QUESITO "1"

1.1) IMMOBILI PIGNORATI

Il compendio pignorato consiste in un ***posto auto*** e in uno ***studio-laboratorio oculistico*** che risultano distinti al **C.F.** al foglio **61** con le p.lle **799 sub. 21, 53** e sono entrambi compresi in un più ampio fabbricato condominiale di forma articolata che si eleva su di un lotto di terreno della superficie di mq. 3.140, inclusa l'area di sedime della costruzione, che è ubicato nel centro urbano di Recanati ed è delimitato:

- sul lato Sud/Est dal tracciato di via Dei Politi;
- sul lato Sud/Ovest dal tracciato di via Bonfini;
- sul lato Nord/Ovest dal tracciato di via Della Resistenza (*vedi foto n° **1-2** dell'allegata documentazione fotografica*) .

La costruzione dell'intero complesso è iniziata nell'anno 1970 e terminata nel mese di novembre dell'anno 1973. Esso si eleva per cinque piani fuori terra, oltre ad un piano sottotetto, ed è realizzato con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, orizzontamenti in latero-cemento, coperture a falde inclinate con sovrastante manto di laterizi, tamponature perimetrali con muratura a cassa vuota.

Nell'attualità l'intero edificio è interessato da lavori di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico (*vedi foto n° **3-4-5-6** dell'allegata documentazione fotografica*) .

I vari piani dell'edificio sono disimpegnati e collegati verticalmente da 4 distinti vani scale ed ascensori e comprendono:

- al piano terra: autorimesse;
- ai piani superiori: abitazioni, laboratori, attività commerciali, uffici pubblici.

1.2.) DESCRIZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI – CONFINI – STATO DI POSSESSO

1.2.1) ***Posto auto*** *p.lla **799 sub. 21***

Si precisa che non è stato possibile visionare l'immobile poiché al momento dei sopralluoghi effettuati nei giorni 14/02/2023 e 12/04/2023 nell'intero fabbricato condominiale erano in corso lavori di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico ed era interdetto l'accesso al piano terra.

Da quanto riferito dal debitore esecutato si tratta di un posto auto di piccolo dimensioni posto all'interno di un più ampio am-

biente. I dati tratti dalla planimetria catastale sono i seguenti: superficie mq. 9, altezza m. 2,80.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale su via della Resistenza;
Lato Nord/Est: proprietà p.lla 799 sub. 22;
Lato Sud/Est: porzione di autorimessa comune;
Lato Sud/Ovest: proprietà Impresa edile C. Sas, p.lla 799 sub. 20.

Stato di possesso del bene
ha riferito che l'immobile è nell'attualità libero ed inutilizzato.

1.2.2) ***Studio-laboratorio oculistico*** *p.lla* ***799 sub. 53***
Occupa una porzione del piano primo disimpegnato dalla scala C ed ha accesso da via Dei Politi, civico n° 30 (*vedi foto n° **7-8** dell'allegata documentazione fotografica*). Presenta solo una parete esterna completamente libera che prospetta sul lato Sud/Ovest (prospiciente via Bonfini – *vedi foto n° **3-4** dell'allegata documentazione fotografica*) e due pareti parzialmente libere che prospettano sui lati Sud/Est e Nord/Est, prospiciente la corte scoperta comune. La restante parete Nord/Ovest è completamente buia poiché controterra.
Ha superficie coperta di mq. 111 circa, altezza interna di m. 3,40 ed è suddiviso in due grandi ambienti e bagno (*vedi foto n° **9-10-11-12-13-14** dell'allegata documentazione fotografica*).
Tutti i vani sono completamente rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi di finestra in legno ed in alluminio con vetri singoli; serrandine avvolgibili in plastica; pavimenti in ceramica; infisso di porta interno in legno; impianti tecnologici con tubazioni in parte sottotraccia ed in parte esterni.
L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori e caldaia pensile, utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda, alimentata a metano (*vedi foto n° **11** dell'allegata documentazione fotografica*).
Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica e reca installati i consueti accessori igienico-sanitari in porcellana vetrificata.
L'immobile si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione, in riferimento alla sua vetustà, ad eccezione di alcuni evidenti fenomeni di infiltrazioni idriche in corrispondenza della parete contro terra, lato Nord/Ovest, e del soffitto.

Confini
Lato Nord/Ovest: distacco condominiale su via della Resistenza;
Lato Nord/Est: distacco condominiale;
Lato Sud/Est: ballatoio comune – vano scala condominiale C – vano ascensore;
Lato Sud/Ovest: ballatoio comune.

Stato di possesso del bene
Al momento del sopralluogo, effettuato il giorno 14/02/2023, l'immobile era libero ed inutilizzato.

QUESITO "**2**"
2.1) INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI
2.1.1) ***Posto auto*** *p.lla* ***799 sub. 21***
Risulta descritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:
- :

ed è distinta al foglio **61** con la p.lla:
- **799 sub. 21**, Rendita Euro 11,16 (Lire 21.600), Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 m^2, Superficie totale 9 m^2, Via Dei Politi, piano T.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: la corte, il corridoio di accesso alle autorimesse, una porzione di autorimessa.

2.1.2) ***Studio-laboratorio oculistico*** *p.lla* ***799 sub. 53***

Risulta descritta all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, in ditta:

-

-

-

ed è distinta al foglio **61** con la p.lla:
- **799 sub. 53**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 118 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 118 m^2, Rendita Euro 606,84 (Lire 1.175.000), Via dei Politi n° 3, Scala C, piano 1.

Nella planimetria sono indicati come **B.C.N.C.**: al piano T il portico, la centrale termica, la scala C, l'ascensore. Al piano 1 il ballatoio comune, la scala C, l'ascensore.

Precisazioni

A) Nel corso del sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile pignorato si è riscontrato che la planimetria catastale in atti, così come depositata all'Agenzia delle Entrate in data 29/10/1985 in atti dal 20/01/1990 (n. B114/1985), non rappresenta l'attuale stato dei luoghi e pertanto ne dovrà essere redatta una nuova. Nello specifico risulta modificata la distribuzione interna a seguito della demolizione di gran parte dei divisori.
L'esatta conformazione dell'immobile è quella riportata e visibile nell'allegato **"A** – elaborato grafico" che è stato redatto sulla scorta dei rilievi e delle misurazioni effettuate sul posto.

B) La categoria catastale dell'immobile dovrà essere modificata per renderla conforme alla destinazione urbanistica assentita ovvero studio-laboratorio.

2.2) PROVENIENZA DEL COMPENDIO PIGNORATO

- Il lotto di terreno su cui è stato edificato il fabbricato identificato dalla p.lla 799 era di proprietà da data anteriore all'anno 1970.
- L'intero più ampio fabbricato condominiale nel quale sono compresi gli immobili pignorati p.lle 799 sub. 21/53 è stato costruito da a partire dall'anno 1970 e reso abitabile con permessi in data 20/12/1972 e 26/11/1973.
- L'**autorimessa** p.lla **799 sub. 21** è stata censita agli atti del Catasto dei Fabbricati con planimetria presentata in data 15/12/1972.
- L'**abitazione** p.lla **799 sub. 53** è stata censita agli atti del Catasto dei Fabbricati nella sua attuale conformazione con variazione del 29/10/1985 in atti dal 20/01/1990 (n. B114/1985).
- ha conferito, tra altri beni, l'immobile identificato dalla p.lla **799 sub. 21** alla società I

con sede in Recanati (MC), c.f. 01521290435, con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 17/04/2004, rep. 28169, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 30/04/2004 al n° R.G. 6840 e n° R.P. 4424.

- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato rettificato per esatta indicazione degli immobili con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11506 e n° R.P. 7156.
- L'atto trascritto li 30/04/2004 al n° R.P. 4424 è stato ulteriormente rettificato per esatta indicazione degli immobili con atto a rogito notaio Sabino Patruno di Porto Recanati del 16/06/2004, rep. 28581, trascritto all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 15/07/2004 al n° R.G. 11507 e n° R.P. 7157.
- A seguito dell'apertura della successione di] deceduto li 24/05/2004, trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 06/10/2005 al n° R.G. 15259 e n° R.P. 8982, la quota di proprietà spettante al de cuius, pari ad 1/1, sull'immobile p.lla **799 sub. 53** è stata devoluta a:

  -

  -

  -

- L'accettazione tacita di eredità è stata trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 20/03/2013 al n° R.G. 4210 e n° R.P. 2880.
- La denuncia di successione è stata rettificata con nota trascritta all'Ufficio Pubblicità Immobiliare di Macerata li 21/11/2017 al n° R.G. 13322 e n° R.P. 9940.

QUESITO "3"

Non esistono difformità tra l'identificazione dei beni contenuta nell'atto di pignoramento, quella di cui alla nota di trascrizione e quella accertata attraverso l'esame dei registri immobiliari.

QUESITO "4"

L'intestazione dei beni in capo al debitore esecutato è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

QUESITO "5"

Gli immobili pignorati sono gravati nel ventennio da due iscrizioni ipotecarie e precisamente:

5.1) **Iscrizione** n° R. P. **1285**, n° R.G. 9982, del **25/07/2013**, ipoteca volontaria dell'importo di Euro 2.300.000,00, capitale Euro 1.150.000,00, tasso interesse annuo 5,817%, durata 19 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 22/07/2013, rep. 49046/22968, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro i diritti *pari ad 1/1 della proprietà*, spettanti all'**I**

sul seguente immobile:

- **Autorimessa** ubicata in Recanati, via Vinciguerra, distinta al **C.F.** al

foglio **61** con la p.lla **799 sub. 21**, natura C/6.

Si precisa che l'iscrizione risulta annotata per restrizione dei beni su immobili estranei alla presente procedura esecutiva.

5.2) **Iscrizione** n° R. P. **946** n° R.G. 4666 del **26/03/2010**, ipoteca volontaria dell'importo di 1.100.000,00, capitale Euro 550.000,00, tasso interesse annuo 3,215%, durata 15 anni, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 24/03/2010, rep. 42672/18475, a favore della **CARILO CASSA DI RISPARMIO DI LORETO S.P.A.**, sede Loreto (AN), c.f. **00079350427**, contro, tra altri, i diritti *pari per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:

-

-

-

in qualita' di TERZI DATORI DI IPOTECA sul seguente immobile:

- **abitazione** ubicata in Recanati, via Dei Politi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **799 sub. 53**, natura A/2.

DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA:

-

Si precisa che l'iscrizione risulta annotata per restrizione dei beni su immobile estraneo alla presente procedura esecutiva.

QUESITO "6"

A seguito della richiesta di accesso agli atti inoltrata dallo scrivente tramite P.e.c. e protocollata li 19/01/2023 al n° 0002336, il Comune di Recanati ha provveduto ad inviare con *P.e.c. del 17/03/2023* le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione edilizia n° 55 del 26/09/1970 per costruzione complesso residenziale con annessi servizi;
- Ricevuta Prefettura di Macerata del 17/10/1970 di denuncia delle opere in conglomerato cementizio;
- VARIANTE – Autorizzazione del Sindaco di Recanati del 06/05/1972, prot. n° 1004 per modifica recinzioni dei balconi;
- VARIANTE – Licenza di costruzione edilizia del 25/05/1973 per variante piani 1°;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'ufficio Tecnico del giorno 20/12/1972;
- Permesso di abitabilità n° 44 del 20/12/1972;
- Verbale di visita dell'Ufficiale Sanitario e del Dirigente dell'ufficio Tecnico del giorno 22/11/1973;
- Permesso di abitabilità n° 53 del 26/11/1973;
- Concessione edilizia in sanatoria n° 278 del 20/04/2004, Riferimento n° 1387 del 1986, Pratica n° 193B/8 del 04/02/1986 per cambio di destinazione d'uso in studio-laboratorio-oculistico dell'immobile identificato dalla p.lla 799 sub. 53.

I lavori di riqualificazione energetica e miglioramento antisismico in corso di esecuzione sono stati autorizzati con Cilas prot. 21470 del 26/05/2022.

Dall'esame delle pratiche edilizie è scaturito che l'immobile pignorato

p.lla 799 sub. 53 presenta delle difformità come dettagliatamente descritte nell'allegata relazione.
La spesa complessiva necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle opere abusive è presuntivamente pari ad € 2.500,00.

QUESITO "7"

Ai debitori esecutati spettano sugli immobili pignorati i diritti *pari alla proprietà*.

QUESITO "8"

I diritti spettanti ai debitori esecutati sugli immobili pignorati sono pervenuti in *regime di separazione dei beni*.

QUESITO "9"

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato che resteranno a carico dell'acquirente ad eccezione delle spese condominiali che, come comunicato dall'amministratore Ge. Cond. Immobiliare Snc (*vedi allegato* ***G***), al giorno 31/12/2022 importano, unitamente ad altri immobili di proprietà degli esecutati, complessivamente Euro **1.820,88** così ripartite:

- **LOTTO n° 2** – autorimessa p.lla **799 sub. 21** (unitamente alle autorimesse sub. 18/20/22), debito € 166,13;
- **LOTTO n° 3** – abitazione p.lla **799 sub. 53** (unitamente all'autorimessa sub. 22), debito € 1.654,75.

QUESITO "10"

Gli immobili pignorati sono gravati da una formalità da cancellare, che risulta non opponibile all'acquirente, e precisamente:
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE DEL 21/06/2021, REP. 1678, TRASCRITTO LI 13/07/2021 al n° **R.P. 8236** e n° **R.G. 10519 a** favore **RIENZA SPV S.R.L.**, sede Roma (RM), c.f. **141086631004**, contro, tra altri beni:

- i diritti *pari ad 1/1 della proprietà* spettanti all'**IMPRESA**

  sul seguente immobile:
- **autorimessa** ubicata in Recanati, via Dei Politi, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **799 sub. 21**, natura C/6, consistenza 9 metri quadri, piano T.

- i diritti *pari per 1/3 ciascuno e complessivamente per 1/1 della proprietà*, spettanti a:
  -
  -
  -

  sul seguente immobile:
- **Abitazione di tipo civile** ubicata in Recanati, via Dei Politi 3/C, distinta al **C.F.** al foglio **61** con la p.lla **799 sub. 53**, natura A/2, consistenza 5 vani, piano 1.

QUESITO "11"

11.1) CRITERIO DI STIMA

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del compendio immobiliare procedo alla determinazione del valore.

Dei diversi aspetti del valore, inteso come oggetto o scopo o criterio di stima, quello che si deve assumere nel caso specifico è il così detto più probabile valore di mercato inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione di libera concorrenza.
Si è ritenuto perciò opportuno procedere, per una giusta ed equa valutazione, in base ai prezzi correnti praticati in comune commercio per immobili consimili nella zona assumendo come riferimento il metro quadrato di superficie commerciale, ovvero coperta.
Il sottoscritto, per acquisire informazioni sui prezzi correnti in zona, ha provveduto a:
- contattare professionisti;
- acquisire le tabelle delle quotazioni OMI pubblicate dall'Agenzia delle Entrate;
- effettuare indagini presso vari siti web.

Si precisa inoltre che la valutazione espressa per gli immobili è:
- riferita al loro stato attuale;
- al netto delle spese necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale per quanto attiene all'immobile p.lla 799 sub. 53;
- al netto della riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

11.2) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Posto auto *Particella* ***799 sub. 21***

Piano terra mq. 9 x € 350,00	**€**	**3.150,00**
		==========

(Euro tremilacentocinquanta/00)

Studio-laboratorio oculistico *Particella* ***799 sub. 53***

Piano primo mq. 111 x € 800,00	€	88.800,00
Detrazione costi presunti per sanatoria urbanistica e variazione catastale	*€*	*- 2.500,00*

RESTANO	**€**	**86.300,00**
		==========

(Euro ottantaseimilatrecento/00)

QUESITO "**12**"

12.1) DIVISIBILITA' DEI BENI PIGNORATI AI FINI DELLA VENDITA

Gli immobili pignorati dovranno essere alienati in **due** lotti (*si precisa che la numerazione dei lotti è consecutiva a quella del precedente fascicolo n° **1***) .

12.2) COMPOSIZIONE DEI LOTTI E LORO VALORE

LOTTO N° 2

Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di un* ***posto auto coperto*** *della superficie di mq. 9 circa posto al piano terra di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Dei Politi n° 30.*
L'immobile risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, ed è distinto al foglio ***61*** *con la p.lla* ***799 sub. 21****, Rendita Euro 11,16 (Lire 21.600), Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 9 m², Superficie totale 9 m², Via Dei Politi, piano T.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *la corte, il corridoio di accesso alle autorimesse, una porzione di autorimessa.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 2 è di € 3.150,00

LOTTO N° 3
Diritti ***pari alla piena proprietà*** *su di uno* ***studio-laboratorio oculistico*** *della superficie coperta di mq. 111 circa posto al piano 1°, scala C, di un più ampio fabbricato ubicato in Recanati, via Dei Politi n° 30.*
L'immobile, ***da regolarizzare urbanisticamente e catastalmente,*** *risulta descritto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Recanati, ed è distinto al foglio* ***61*** *con la p.lla* ***799 sub. 53,*** *Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie totale 118 m^2, Superficie totale escluse aree scoperte 118 m^2, Rendita Euro 606,84 (Lire 1.175.000), Via dei Politi n° 3, Scala C, piano 1.*
Nella planimetria sono indicati come ***B.C.N.C.:*** *al piano T il portico, la centrale termica, la scala C, l'ascensore. Al piano 1 il ballatoio comune, la scala C, l'ascensore.*
Il valore da porre a base d'asta del lotto n° 3 è di € 86.300,00

QUESITO "13"

Si allega l'attestazione di prestazione energetica (*vedi allegato* ***F***) relativa all'immobile ubicato in Recanati e distinto al **C.F.** al Foglio **61** con la p.lla **799 sub. 53,** trasmesso alla Regione Marche li 27/04/2023, Codice Identificativo: 20230427-043044-72420, classe energetica **E.**

Tanto dovevo riferire in evasione all'incarico affidatomi.

Macerata li 26/07/2023

Il C.T.U.
(Geom. **Flavio Giorgini**)